

ZONE 1AUE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUE est destinée à accueillir l’extension prévue de l’espace commercial de Balaruc.

Cette opération fait l’objet d’un projet d’aménagement d’ensemble (ZAC) porté par Thau Agglo. L’extension prévue est située en partie sur les communes de Balaruc-le-Vieux et Balaruc-les-Bains. La zone 1AUE couvre une partie (l’espace situé sur la commune de Balaruc-le-Vieux) de ce projet global d’extension.

La zone 1AUE est concernée par des Orientations d’Aménagement et de Programmation à respecter (cf. pièce n°3 du P.L.U.). Ces Orientations d’Aménagement et de Programmation sont la traduction du projet global d’aménagement défini pour l’ensemble de l’extension de l’espace commercial de Balaruc.

REGLES RELATIVES A L’USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AUE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l’habitation, y compris les logements de fonction et de gardiennage,
- Les installations classées pour la protection de l’environnement (ICPE) ne respectant pas les conditions définies à l’article 1AUE 2,
- Les constructions destinées à l’exploitation agricole ou forestière,
- Les campings,
- Les terrains de stationnement des caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements des sols qui ne sont pas nécessités par la construction d’un bâtiment ou la réalisation d’un aménagement autorisé dans la zone.

ARTICLE 1AUE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l’environnement (ICPE) sont admises à condition que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion), qu’elles n’entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables et que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les exhaussements et affouillements des sols sont admis à condition qu’ils soient nécessaires à la réalisation d’un projet admis dans cette zone.

Par ailleurs, les prescriptions acoustiques visant à limiter les nuisances sonores définies dans le cadre du dossier « Loi Barnier » et rappelées dans les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) sont obligatoirement à respecter.

REGLES EN MATIERE D’EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE 1AUE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

ACCES

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l’incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès s’effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité sur une distance d’au moins 80 mètres de part et d’autre de l’axe de l’accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite d’emprise de la voie. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

VOIRIE

1. Voiries existantes :

Les constructions nouvelles doivent être desservies par une voie existante de dimensions, tracés, profils et caractéristiques adaptés aux besoins des opérations qu’elles desservent et permettant le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d’incendie et de secours.

2. Voiries nouvelles :

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent par leur structure, leur largeur et leur tracé, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic poids lourds.

Les voies en impasse doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manœuvre.

ARTICLE 1AUE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public de distribution d’eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la législation en vigueur.

Eaux usées - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d’assainissement.

Eaux pluviales

Il conviendra obligatoirement de respecter les dispositions du "zonage règlementaire du schéma directeur de gestion des eaux pluviales" joint en annexe du PLU (pièce n°6.6).

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau (sous réserve du respect des dispositions du PPRI et notamment de la mise en œuvre des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation à concurrence de 120 litres de rétention par m² imperméabilisé, conformément au règlement du PPRI joint en annexe du PLU).

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellements conformément aux dispositions du Code Civil.

- **Quantitativement :**

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives au rejet au réseau doivent être privilégiées (noues, fossés drainant, puits d'infiltration,...) afin de favoriser le ralentissement et l'étalement des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées ou couvertes.

Le volume de rétention envisagé est de 120 l/m² imperméabilisé (doctrine MISE34).

Le débit de fuite au réseau d'assainissement pluvial sera déterminé lors des études de conception. Il sera égal au débit biennal à quinquennal avant aménagement (doctrine MISE34), et au maximum à 60 l/s/ha projet, avec un diamètre d'orifice 50 mm minimum.

Les aménagements réalisés doivent permettre de limiter le débit de fuite par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Les bassins comprendront une surverse de sécurité dimensionnée pour assurer une protection centennale.

Les dispositifs de rétention seront placés et conçus de manière à pouvoir recevoir l'ensemble des eaux de ruissellement du projet, même en cas de saturation du réseau pluvial amont.

- **Qualitativement :**

Les eaux dirigées vers le réseau pluvial communal doivent présenter une qualité conforme aux caractéristiques physico-chimiques définies par le S.D.A.G.E. et le SAGE à l'exutoire des collecteurs pluviaux.

Les nouveaux ouvrages de compensation à l'imperméabilisation des sols recevant des eaux de voiries devront disposer d'un volume mort de 10 m³ sur une hauteur de quelques dizaines de centimètres favorisant le traitement qualitatif des eaux lors de petites pluies.

Electricité – téléphone – télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d’assurer la défense et la lutte contre l’incendie par le réseau d’eau.

Rappel des préconisations techniques du service départemental d’incendie et de secours:

- Densité d’implantation des hydrants: 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Densité minimum de chaque hydrant: 1000l/mm sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200).
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d’escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé 150 mètres par les voies carrossables.

ARTICLE 1AUE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé.

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

Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimales de :

- 10 mètres de l’emprise de la RD 600,
- 10 mètres de l’emprise du barreau RD 2 / RD 600,
- 8 mètres de l’emprise de la RD 2 (futur boulevard urbain),
- 4 mètres de l’emprise des autres voies publiques.

Ces règles d’implantation ne s’appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Les équipements d’infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

ARTICLE 1AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

En cas d’implantation en retrait, les constructions doivent s’implanter à 5 mètres minimum de la limite séparative.

Ces règles d’implantation ne s’appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Les équipements techniques d’infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur caractère.

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes par rapport aux autres d’au moins 8 mètres afin de conserver des percées visuelles.

ARTICLE 1AUE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AUE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres par rapport au niveau du terrain naturel résultant des travaux d’aménagement de la zone.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d’ascenseurs, cheminées, antennes...

ARTICLE 1AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, leur volumétrie, les constructions et autres modes d’occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Rappel : L’aspect extérieur des constructions (traitement et organisation des façades, traitement des enseignes, etc...) devra respecter les dispositions de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier de PLU), sous réserve de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AUE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les “deux roues”, correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction. Toute installation ayant pour résultat d’obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques; les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

Stationnement des vélos :

Dans le cas d’une nouvelle construction comportant au moins 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d’1m² par bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

ARTICLE 1AUE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La surface devant être laissée en pleine terre et / ou plantée doit représenter au moins 10% de la surface du terrain d'assiette.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain, à l'exception des aires de stationnement comportant des systèmes d'ombrières photovoltaïques.

ARTICLE 1AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé.

ARTICLE 1AUE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Énergies renouvelables :

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux solaires et photovoltaïques intégrés en toiture ou sous forme d'ombrières sur parking.

ARTICLE 1AUE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunications électroniques et numériques existant ou à créer.