

CHAPITRE 3 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUt.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone naturelle est destinée à accueillir un pôle d'Innovations Technologiques. Les constructions à caractère d'activités pouvant comporter des espaces de ventes ou commerciaux liés à une activité artisanale ou industrielle seront autorisées dans la logique du pôle "écosite". Cette zone est destinée à être urbanisée dans le futur, à court ou moyen terme, sous forme d'un quartier nouveau aménagé de façon cohérente et intégrant les critères du développement durable. Elle doit être compatible avec le secteur de Courlaoux.

La zone 1AUt comprend une partie des réseaux en périphérie de zone.

La zone ne pourra s'ouvrir que sous forme d'une opération d'ensemble pouvant être réalisée par tranches. La procédure de ZAC répond parfaitement à ce type d'opération d'ensemble recherché.

La pièce « orientations d'aménagement » définit les principes d'aménagement et d'équipement de la zone.

Ce secteur se situe en bordure de l'aérodrome de Lons-le-Saunier - Courlaoux. Sans posséder de servitudes d'utilité publique, des contraintes de hauteur et de balisage seront imposées. Elles apparaissent en annexe du règlement. La DGAC devra être consultée dans le cadre du permis d'aménager ou de la ZAC.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
--

ARTICLE 1AUt 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- les constructions agricoles,
- les caravanes isolées,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules désaffectés,
- les commerces, à l'exception de ceux autorisées à l'article 1AUt2,
- les constructions à destination de logement d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUt2.

ARTICLE 1AUt 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Si elles respectent, les principes de la notion d'Eco-site (soit un site industriel ou d'activités présentant soit des normes ISO en référence à la préservation de l'environnement et des entreprises en lien avec des activités du développement durable et de la gestion des énergies et des déchets par exemple, soit un cahier des charges comprenant la gestion des énergies, des déchets, un espace de détente et de rencontre, des bâtiments à faible consommation énergétique ...) présentant les principes de la pièce « orientation d'aménagement » et prennent en compte le paysage environnant dont les cônes de vue depuis la RD 678 et sont desservies par des équipements conçus au vu des besoins de la zone, les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisées :

- Les constructions à destination d'activités économiques à l'exception des entreprises de logistique et de transport.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les constructions à destination d'équipements collectifs ou d'intérêt public.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition également d'être nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les constructions à usage de logement de fonction ou de gardiennage et à condition uniquement d'être nécessaires à l'activité et si elles sont intégrées au bâtiment principal.
- Les commerces ou espaces de vente à condition d'être liés à une activité industrielle, artisanale ou d'entrepôts.
- Les dépôts de matériel ou de matériaux indispensables au fonctionnement des activités. Les dépôts inertes sont autorisés avec intégration paysagère. Les autres dépôts doivent en outre être stockés sur une aire étanche.
- Les constructions de démonstration (style maison témoin), à condition d'être liées à une activité présente sur le site.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatible avec les autres activités du secteur, d'être en relation avec des activités liées au pôle "écosite".

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUt 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services d'incendie et de secours au plus près des bâtiments.

L'accès principal de la zone se fera par la RD 20. Un autre accès peut être prévu au carrefour de la RD20 et du chemin du Castel. Ce chemin du Castel restera cependant à caractère piéton et cyclable.

2 - Voirie.

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

Un cheminement cyclable et piéton sera obligatoire dans la zone sur les axes principaux (trottoir ou allée en site propre).

ARTICLE 1AUt 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et en accord avec les gestionnaires des réseaux (SIAAL ou SIER).

1 - Eau potable.

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement.

2.1.1 Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

2.1.2. - L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une autorisation écrite et d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau. En cas de refus, un pré-traitement sera à réaliser sur la parcelle avec évacuation des effluents à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2.2 - Eaux pluviales.

2.2.1 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans les noues, bassins de rétention, jardins humides prévus à cet effet. Un traitement des eaux pluviales et/ou spécifique lié à l'activité sera exigé, en raison de la présence de la nappe phréatique. Les systèmes d'infiltration directe des eaux pluviales sont interdits. Les dispositifs devront être traités à l'échelle de l'opération d'ensemble sur la zone. Les dispositifs de rétention seront paysagers.

3 - Autres réseaux.

La mise en souterrain des branchements aux lignes de télécommunications et aux lignes électriques peut-être imposée, sauf impératif technique dûment justifié.

4 - Déchets.

La zone et/ou les parcelles devront comporter des locaux ou placettes ou sites de stockage des poubelles, déchets, avant recyclage. Ces emplacements seront paysagers.

ARTICLE 1AUt 5 - Caractéristiques des terrains.

Néant.

ARTICLE 1AUt 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Les constructions principales doivent respecter un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies. Un effet vitrine est recherché le long de la RD20.

- Des installations techniques débordantes et inférieures ou égales à 1,20 m (panneaux solaires, pompes à chaleur, débords de type brise-soleil) par rapport au mur de la façade sont autorisées dans la mesure où elles participent à la prise en compte de la gestion des énergies.

ARTICLE 1AUt 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

1 - Recommandation : L'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

2 - Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative dans le cas d'annexes ou de bâtiments jumelés uniquement.
- soit en respectant une marge de 5 m minimum.

3 - Les constructions devront également respecter une marge de recul par rapport à l'axe de la piste et liée à la préservation de l'aérodrome. Cette marge de recul est fonction de la hauteur du bâtiment. (cf. plan annexé).

Le dégagement latéral lié à l'aérodrome devra être respecté. Celui-ci est de 20% (par exemple, une hauteur de 20 m maximale des constructions est admise à 100 m du bord de la piste).

ARTICLE 1AUt 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE 1AUt 9 - Emprise au sol.

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,80.

ARTICLE 1AUt 10 - Hauteur des constructions.

1 - La hauteur d'une construction est mesurée à partir du niveau du terrain naturel.

2 - Sauf alinéas suivants, la hauteur des constructions à usage d'activités n'est pas limitée à l'intérieur du pôle mais elle doit répondre à la préservation de l'aérodrome et présenter une cohérence sur le site.

3 - En limite sud de la zone, la hauteur des constructions est limitée à 10 m puis 20 m en fonction des servitudes d'envol (cf. plan annexe). Une homogénéité est également à rechercher dans les hauteurs des constructions principales afin de respecter un effet vitrine depuis la RD 678 et une qualité paysagère.

ARTICLE 1AUt 11 - Aspect extérieur.

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

1 – Volume et toiture des constructions.

1.1 Recommandations :

- Le volume, l'orientation et les matériaux du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).
- Le document "Espaces et bâtiments commerciaux - Charte de qualité du Jura de Novembre 2005", pourra servir de base au cahier de cession des parcelles.

1.2 - Les volumes des toits et les matériaux doivent cependant être choisis de manière à composer un tout homogène sur une même parcelle.

1.3 - L'aspect des constructions doit également par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et la notion d'"écosite". Les aspects extérieurs des façades avec parement de type « bois » ou intégrant des panneaux solaires seront par exemple recherchés pour les constructions en limite sud de la zone.

1.4 - Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement. Ces éléments ne devront, par exemple, pas être installés sur la toiture ni dépasser la hauteur totale du bâtiment.

2 - Clôtures.

2.1 - A l'exception des parcelles bordant le corridor écologique, et à moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées :

- . soit par des haies vives,
- . soit par des grilles ou grillages doublés ou non de haies vives.

- Les murs pleins sont ainsi interdits.

2.2 - Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 m.

2.3 - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

ARTICLE 1AUt 12 - Stationnement des véhicules.

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules automobiles, poids lourds, deux roues,... véhicules des clients, personnel, habitants, visiteurs, etc. ...) doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques.

2 - Des emplacements spécifiques pour le stationnement des vélos devront être prévus sur la parcelle ou pour chaque projet.

ARTICLE 1AUt 13 - Espaces libres et plantations.

1 - Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

2 - Des aménagements paysagers seront imposés pour faciliter l'insertion de constructions ou installations dans le site et pour les zones de rétention des eaux. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction suivant l'orientation d'aménagement (notamment en liaison par exemple avec les reculs imposés par l'aérodrome).

Les plantations seront à base d'essences locales et adaptées au sol de la zone (saules, aulnes, et autres essences de station fraîches et de sols peu perméables). Des roselières pourront servir pour les jardins humides de la zone et les bassins de rétention des eaux pluviales. La surface plantée sera au minimum de 10% par parcellé. Elle sera supérieure pour le secteur sud de la zone.

3 - Les espaces entre les constructions et la limite sud de la zone (limitrophe de l'aérodrome et perçus depuis la RD678) seront paysagers et ne supporteront aucun dépôt. Ces espaces doivent être engazonnés ou plantés. Des traitements de type merlon engazonnés, noues paysagères, plantations en bosquets seront à rythmer sur l'ensemble de cette frange de la zone. Les parties non aménagées en espaces verts pouvant être utilisées éventuellement pour le stationnement ou l'évolution des véhicules.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUt 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Néant.