ZONE 1AUX

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AUX est destinée principalement à recevoir des activités :

- artisanales
- industrielles
- commerciales
- de services.

Elle est équipée d'un réseau d'assainissement collectif.

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

ARTICLE 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- Les dépôts non liés aux activités de la zone,
- Les constructions à usage d'habitation non liées au fonctionnement de la zone.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles répondent aux conditions rappelées au second paragraphe :

- Les constructions à usage :
    - o artisanal et aux activités commerciales qui s'y rattachent
    - o industriel
    - o commercial
    - o d'entrepôts
    - o de bureaux
    - o de garages collectifs
    - o de service
    - o d'habitation destinée au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants ou autorisés dans la zone, et à condition qu'elles soient intégrées dans le même volume que le bâtiment d'activité
    - o hôtelier et de restauration
    - o de recherche
    - o d'enseignement.

- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements

- Les équipements publics

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées

- Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elle n'ait pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone

- Les constructions à usage de dépendance

- Les installations et travaux divers

- Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, et les installations classées pour la protection de l'environnement ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AUX 3 – DÉSSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès :

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles

envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public,

elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des

véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces

constructions accessibles aux handicapés physiques.

Voirie :

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une chaussée d'au moins 5,50 mètres de largeur.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Sauf impossibilité technique, un recul minimum de 7 mètres par rapport à la limite de la chaussée est imposé aux abords de la RD1a.

ARTICLE 1AUX 4 - DÉSSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales, à l'exclusion des usages sanitaires et d'alimentation humaine.

- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement de type séparatif.

- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

o soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune

o soit absorbées en totalité sur le terrain.

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à

transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

- L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

- Le principe demeure que :

o les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial

o un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.

SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AUX 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

  o RD : 10 mètres par rapport à l'alignement

  o Autres voies :
  - 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

  o pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

  o pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services publics, leurs concessionnaires ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général, s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité.

  o en cas de reconstruction à l'identique à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

  o pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants et qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité. »

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

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D=H/2$ avec $D \geq 3$).

- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans la mesure où un traitement qualitatif de la façade sur la limite est proposé, dans les cas suivants :

  o les constructions sont située sur une limite séparative contigüe à une zone non dédiée à l'habitat (UA, UB, UC, 1AU, 2AU),

  o elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,

  o elles s'appuient sur des constructions préexistantes elles-mêmes édifiées en limite séparatives sur le tènement voisin,

  o elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées

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

La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 5 mètres.

ARTICLE 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 0,50.

ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol pré-existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.

- Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

- Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux activités admises dans la zone.

ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence

d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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".

Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

- Aucun seuil ne sera accepté à une cote inférieure à celle du terrain naturel.

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

- Les toits doivent présenter 2 pans (sans acrotères ou frontons), et la pente des toits doit être de 10 % minimum.
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf dans le cas de toitures végétalisées.

Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement naturel.

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.

- L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, bardages, peintures de façades et murs de clôtures. Les teintes, au contraire, devront être neutres, de préférence marron clair ou beige foncé. Les matériaux brillants sont interdits en façade ou en couverture.

- Les couvertures doivent être de teinte neutre.

Les clôtures :

- Les clôtures doivent être constituées d'un grillage et doivent être doublées de haies vives composées d'essences végétales locales.

- Leur hauteur est limitée à 1,80 mètres.

- La hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Tenue des parcelles :

Les constructions, qu'elle que soit leur destination, et les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel lorsqu'ils sont autorisés, ainsi que les constructions légères ou provisoires, et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé, ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

ARTICLE 1AUX 12 – RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

- Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

- Tout m2 de surface de plancher commencé implique la réalisation d'une place entière.

- Il est exigé :

o Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement.

- Pour les opérations comprenant au mois 4 logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).

- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

o Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place par tranche indivisible de 25 m2 de surface de plancher.

o Pour les activités artisanales : 1 place pour deux emplois plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service.

o Pour les constructions à usage commercial : 1 place de stationnement par tranche de 25 m2 de surface de vente.

o Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :

- destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.

- appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m2 de surface de plancher

- destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.

- destinées à la restauration : 1 place par 20 m2 de surface de plancher (bars, salles de café, restaurants cumulés).

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

o l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dans les délais de mise en service des constructions.

o l'application de l'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme. Le bénéfice de cette disposition ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de la participation.

ARTICLE 1AUX 13 – RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales, et leur variété sont recommandés (cf annexe n°3).

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 75 m2.

- Les marges de recul doivent être engazonnées et arborées.

- Des rideaux de végétation mixte (feuillus et persistants) doivent être plantés afin de masquer les stockages nécessaires aux activités, les dépôts de véhicules, ou certains bâtiments ou installations admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

En cas d'implantation des constructions en limites séparatives, rendant impossible la création de rideaux de végétation, un traitement qualitatif de la façade sur limite sera imposé.

ARTICLE 1AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant