

ZONE 1AUX

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone d'activité et de commerce **1AUX** est créée pour permettre le groupement d'établissements commerciaux, artisanaux, comprenant des bureaux, et éventuellement des entrepôts et tous services se rattachant à ces activités.

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

ARTICLE 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des activités de type artisanal, industriel, de bureaux et de services, de commerce, d'entrepôts commerciaux sont interdites en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article 1AUX.2 du présent règlement.

De plus, et seulement dans la zone 1AUX, sont interdits :

- les commerces alimentaires.
- les activités artisanales et/ou commerciales, de service de proximité telles que fleuristes, coiffeurs, esthéticiennes...

ARTICLE 1AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions à usage d'activités isolées ne sont admises que si elles respectent les principes suivants :

- Elles doivent garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- Elles doivent être compatible avec la réalisation à terme des schémas d'aménagement tel que présentés dans le document d'orientations d'aménagement et programmation du présent document d'urbanisme (pièce 2b).

Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises :

- les commerces et entrepôts commerciaux,
- les bureaux et services,
- les activités artisanales ou industrielles,
- les entrepôts liés aux activités,
- les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les aires de stationnement,
- les parcs de stationnement,
- les constructions annexes fonctionnelles des constructions énumérées ci-dessus,
- les déchetteries

En outre les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les **constructions à usage d'habitation**, dans la mesure où :
 - elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement (direction, surveillance ou gardiennage)
 - elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité,
 - leur surface de plancher ne dépasse pas 25% de la surface de plancher du bâtiment, avec un maximum de 100 m²
 - il n'est admis d'une construction à usage d'habitation par activité ou unité de production
- Le **remblaiement de certaines zones inondables** est autorisé dans les limites définies par le Plan d'aménagement de zone. Ce plan fixe :
 - Les parties de zones inondables pouvant être remblayées sans restriction, notamment sous les emprises de constructions.
 - les parties de zones inondables pouvant être remblayées dans certaines limites, notamment les zones de stationnement extérieur, ces zones devant rester en partie inondables à l'occasion de fortes crues. Le plan d'aménagement de zone fixe l'étendue de ces zones ainsi que la cote moyenne à respecter sur l'étendue du lot pour la réalisation du remblai.
 - l'aménageur veillera à ne pas implanter sur les parties de lot pouvant être inondées, des constructions ou des aménagements extérieurs susceptibles d'être détériorés en cas d'inondation (cf plan en annexe).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 3 - ACCÈS ET VOIRIES

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ou le déneigement.

Les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple accès imposé sur une des voies si le terrain peut desservir plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche, giratoire...)

La largeur de plate-forme³³ des voies privées nouvelles³⁴ ne pourra être inférieure :

- à **8,5 m** dans le cas des voies à double sens de circulation (7 m de voie et 1,5 m de cheminement piéton)
- à **5,5 m** dans le cas des voies à sens unique de circulation (4 m de voie et 1,5 m de cheminement piéton)

La pente des voies sera de 10 % maximum.

³³ cf. *lexique*

³⁴ cf. *lexique*

Le gestionnaire de la voirie pourra imposer des largeurs plus importantes s'il le juge nécessaire à la sécurité des usagers.

Les rampes d'accès aux sous-sols présenteront une pente maximum de 15%.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Les voies en impasse, ouvertes au public, doivent être aménagées selon les prescriptions des services communaux afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Lorsque une aire de retournement sera prescrite son rayon minimum est fixé à 9,5 m. La pente de la chaussée dans ces aires de retournement ne devra pas excéder 2% en tous sens

ARTICLE 1 AUX 4 - RESEAUX

1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation 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

2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau collectif d'assainissement conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En outre, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles devra être conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions particulières ci-après :

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.

3 - Eaux pluviales

La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions du service gestionnaire.

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées ni directement au milieu naturel.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le réseau des eaux de ruissellement des parkings extérieurs sera muni d'un décanteur -débourbeur avant rejet.

Les eaux pluviales générées par l'urbanisation ne doivent en aucun cas être rejetées dans les réseaux d'assainissement propres aux routes départementales. Lorsqu'il n'existe pas de solution alternative au rejet dans les fossés des voiries, ce rejet sera admis à condition que le débit rejeté soit au plus équivalent au débit rejeté avant urbanisation (rétention obligatoire).

4 - Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

5 - Ordures ménagères

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit être dotée d'une aire spéciale de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, il faudra se référer au règlement du service gestionnaire.

ARTICLE 1AUX 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (*base légale supprimée par la loi ALUR*).

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

Les voies entrant dans le champ d'application de cet article sont les voies et emprises publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Cet article s'applique à la parcelle même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même tènement de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Le long de la RD1508, les constructions doivent s'implanter avec un recul d'au moins 25 m par rapport à l'axe de la voie.

Lorsque la limite d'emprise publique est définie par un cours d'eau, toute construction nouvelle doit avoir un recul de 10 mètres minimum mesurés au sommet des berges.

Les auvents, débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Ne sont pas concernés par cet article les constructions destinées aux équipements publics et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures. Dans le cas où la construction sinistrée se situerait à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau, la reconstruction n'est admise que si la cause du sinistre n'est pas liée à une crue.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE 1AUX 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Ne sont pas concernés par cet article les constructions destinées aux équipements publics et aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.1 Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à **4 5 m** et à condition qu'elles observent, par rapport à ces limites, les dispositions suivantes :

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points,
- Les auvents, débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles. Les débords de toiture, quelle que soit leur dimension, ne doivent pas empiéter sur la propriété voisine.

7.2 Les **constructions annexes accolées** à une construction principale doivent respecter la règle appliquée à la construction principale.

Les **constructions annexes non accolées** à une construction principale peuvent être implantées jusqu'en limite des propriétés voisines, dans la mesure où :

- aucune façade située dans la bande de recul ne dépasse 8 m.
- que la longueur cumulée des façades de chaque annexe donnant directement sur les propriétés voisines et implantées à moins de 5 m ne dépasse pas 12 m.

7.3 Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures. Dans le cas où la construction sinistrée se situerait à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau, la reconstruction n'est admise que si la cause du sinistre n'est pas liée à une crue.

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE 1AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol, soit le rapport de la surface du terrain occupé par la construction à la surface de terrain totale, ne peut excéder 0,50.

Ne sont pas concernés par cet article :

- les constructions destinées aux équipements publics,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les réhabilitations, ou changement de destination de bâtiments existants dans le volume existant.

ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics.

La hauteur des bâtiments est limitée à 12 m à l'égout de toiture.

Toutefois, dans les secteurs de pente indiqués dans l'orientation d'aménagement, la hauteur est limitée à 6,5 m au faîtage.

La hauteur des annexes non accolées ne devra pas dépasser 3,5 m au faîtage.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et aux ouvrages indispensables au fonctionnement de l'unité économique tels que cheminées, ponts roulants, etc...

ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Généralités

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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-

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Peut notamment être interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Les façades postérieures et latérales des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et harmonisées avec elles. En cas d'aménagement par tranche, une réalisation partielle du projet ne doit, en aucun cas, nuire à l'aspect de la construction.

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux notoirement fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit.

L'utilisation de la tôle ondulée verticale et du fibrociment brut est proscrite.

Les éléments à caractère technique situés en toiture doivent faire l'objet d'un traitement architectural particulier.

2. Adaptation des constructions au terrain naturel

La conception des constructions devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel et devra si cela est nécessaire, présenter des déblais et remblais minimum.

Les constructions sur buttes de terre sont interdites.

La largeur maximale des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder de 5m (sur la base du terrain naturel), sur 2,80m de hauteur.

Le raccord entre le terrain naturel et le terrain après travaux doit se faire en amont de la limite de propriété.

Les pentes de talus doivent permettre le maintien des terres et une étude géotechnique peut-être demandée en cas de non sécurité publique.

3. Les Clôtures

Les clôtures non naturelles sont soumises à déclaration préalable quant à leur aspect et leur implantation.

Les clôtures seront réalisées à l'aide de treillis soudés, de ton vert foncé.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2.20 m.

Toutefois en bordure des voies ouvertes à la circulation publique et à proximité des carrefours, la hauteur des clôtures est limitée à 0,75 m en tout point du triangle de visibilité, dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe....).

4. Les Portails

Les portails doivent être **d'aspect** acier thermo laqué..

Pour les teintes des portails, **ils seront traités de la même couleur que la clôture.**

ARTICLE 1AUX 12 - STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre d'emplacements de stationnement affecté à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Une étude portant sur les besoins en stationnement pourra être produite.

ARTICLE 1AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non construits doivent être aménagés en espaces verts entretenus. Les espaces verts doivent être plantés d'arbustes et d'arbres de moyenne et haute tige, à choisir dans la palette végétale annexée au présent règlement.

La surface de toitures végétalisées et de places de stationnement « vertes » (c'est à dire engazonnée sur au moins 60% de sa surface) sont comptées dans ces espaces verts.

Les marges de reculement par rapport à la RD1508 devront être aménagés et plantés avec utilisation d'espèces locales arbustives ou arborescentes.

Le long de la voie de desserte de la partie au nord de la RD1508, des plantations d'arbres et arbustes sont obligatoires, pour limiter l'effet de tranchée dans la pente.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (*base légale supprimée par la loi ALUR*).

ARTICLE 1AUX 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE 1AUX 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Sans objet