

## **CHAPITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUx**

La zone 1AUx est destinée principalement à des activités artisanales et industrielles.

Elle s'ouvre à l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble\* soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

Elle se compose des secteurs suivants :

- 1AUxa.
- 1AUxb.

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

*Les dispositions réglementaires du plan de prévention des risques inondations, annexées au dossier, doivent être respectées dans toute la zone.*

#### **ARTICLE 1AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUx 2.

#### **ARTICLE 1AUx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**1.) Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 qui suit :**

- Les constructions\* à usage :
  - de bureaux ;
  - commercial\* ;
  - artisanal\* et les activités commerciales qui s'y rattachent ;
  - industriel\* ;
  - d'entrepôt ;
  - de garages collectifs ;

- d'habitation\* destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants ou autorisés dans la zone, à condition qu'elles soient intégrées ou accolées au bâtiment d'activité et que leur emprise au sol ne dépasse pas 50 % de celle du bâtiment d'activité.
- Les installations classées\* pour la protection de l'environnement.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble\*.
- Les constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation de la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.
- Les constructions\* à usage d'annexes\* lorsqu'elles constituent sur le terrain\* considéré un complément fonctionnel à une construction\* existante.
- Les installations et travaux divers\* compatibles avec la destination générale de la zone.
- Les clôtures\*.
- Les démolitions.
- La reconstruction à l'identique après sinistre.

**2.) Les occupations et utilisations du sol précédentes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les constructions\* à usage de commerce\*, artisanal\*, industriel\*, d'entrepôt, les installations et travaux divers\* peuvent être refusées dans la mesure où, par leur fréquentation induite, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- L'opération doit garantir un aménagement cohérent de la zone et que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions\*.
- Les modifications ou extensions des installations classées existantes à destinations artisanales, industrielles ou commerciales que s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.
- Les aires de stockage que si elles sont pourvues de dispositifs de protection contre les nuisances et les pollutions. On veillera particulièrement à assurer une protection contre le vent dans le cas de stockage de matériaux pulvérulents et à recueillir les eaux de ruissellement pour traitement éventuel avant rejet dans le réseau.
- Les constructions liées à des stockages de véhicules et dépôts divers que dans la mesure où des écrans suffisamment opaques (clôtures grillagées doublées d'une haie) réaliseront une protection visuelle vis-à-vis des dits « stockages ».

**ARTICLE 1AUX 3 - ACCES ET VOIRIE**

- Voir Article 7 des Dispositions générales
- L'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans l'article 2 des Dispositions Générales, reste applicable.

- Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de :
  - 10 mètres par rapport à l'alignement\* des routes départementales ;
  - 8 mètres par rapport à l'alignement\* des autres voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE 1AUx 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1.) 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.
- Toute construction\* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un système de disconnexion contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

### **2.) Assainissement des eaux usées :**

- Toute construction\* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou 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.
- Dans le secteur 1AUxa, le raccordement au réseau public d'assainissement d'eaux usées est obligatoire.
- Dans le secteur 1AUxb, à défaut de possibilité de raccordement à un réseau d'assainissement collectif, toute construction\* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.

### **3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- Les eaux de ruissellement des plates formes de parking et de stockage ou d'aires de maintenance et qui peuvent être anormalement chargées ou polluées, sont assimilées à des eaux usées résiduelles et en conséquence, doivent être traitées avant rejet et éventuellement être évacuées comme telles.
- L'autorité administrative peut 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 les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

#### **4.) Electricité et téléphone :**

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les opérations d'aménagement d'ensemble\*.

#### **5.) Eclairage des voies :**

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

### **ARTICLE 1AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.

### **ARTICLE 1AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- L'implantation en retrait par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions\*.
- Les constructions\* doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :
- Les constructions doivent être obligatoirement implantées en retrait par rapport aux limites extérieures de la zone d'activités.

#### **1.) A 40 :**

- 100 mètres au moins de l'axe.
- Cette disposition ne s'applique pas :
  - aux constructions\* ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - aux réseaux d'intérêt public ;
  - à l'adaptation, au changement de destination\*, à la réfection ou à l'extension\* de constructions\* existantes.

#### **2.) RD 1079 :**

- 75 mètres au moins de l'axe.
- Cette disposition ne s'applique pas :
  - aux constructions\* ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - aux réseaux d'intérêt public ;
  - à l'adaptation, au changement de destination\*, à la réfection ou à l'extension\* de constructions\* existantes.

### **3.) Autres voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation publique :**

- Les constructions\* doivent être implantées avec un retrait minimum de :
  - 20 mètres par rapport à l'alignement\* de la RD 28 ;
  - 10 mètres par rapport à l'alignement\* de la RD 933 ;
  - 6 mètres par rapport à l'alignement\* des autres voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
  - Aménagement\* ou extension\* de constructions\* existantes implantées avec un retrait inférieur si l'extension\* n'aggrave pas la situation de ces constructions\* par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...
  - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.
- Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'architecture, des implantations différentes peuvent être autorisées ou prescrites.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise, sous réserve qu'elle ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation.

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

- L'implantation des constructions\* sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions\*.
- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives des terrains privés et aux limites extérieures de la zone d'activités.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois les constructions\* peuvent être admises en limite séparative si :
  - Quand la hauteur de la construction n'excède pas 3.50 mètres sur la limite séparative ;
  - elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

### **ARTICLE 1AUx 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 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 maximum des constructions\* est fixée à 0,50.

## ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur\* des constructions\* est mesurée à partir du sol naturel\* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur des constructions\* ne doit pas dépasser :
  - 7 mètres à l'égout des toitures pour les constructions\* à usage d'habitation et de bureaux ;
  - ~~12 mètres~~ 18 mètres hors tout pour les autres constructions\*.
- Une hauteur différente peut être admise pour des éléments techniques de grande hauteur nécessaires à des activités spécifiques.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures **ponctuelles** sont **également** exclus du calcul de la hauteur **et ne disposent pas de limitation de hauteur**.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

## ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions\*, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

### 1 - IMPLANTATION ET ABORDS

#### A. Implantation et mouvements de sol

- L'implantation des bâtiments doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Ils doivent être conçus en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés, en évitant toute rigidité.

#### B. Clôtures

- La hauteur des clôtures\* est limitée à 2.00 mètres, sauf celle des clôtures végétales.
- Toutefois, 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.
- Les clôtures\* doivent être constituées d'un grillage avec haies d'essences mélangées ou de grilles à mailles plastifiées de ton vert ou foncé. Les clôtures en maçonnerie ou murets sont interdites. Seules les entrées pourront être réalisées en éléments maçonnés.

## **2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

- Les volumes doivent être simples et sobres.
- Les matériaux doivent présenter une unité d'aspect.

### **ARTICLE 1AUx 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions\* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

### **ARTICLE 1AUx 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Des espaces verts, non compris les aires de stationnement\* et la voirie, doivent être aménagés sur au moins 10 % de la surface totale du tènement, essentiellement le long des voies publiques.
- Les aires de stationnement\* doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100m<sup>2</sup>.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, notamment ceux de stockage, ou installations d'activités admis dans la zone.

### **ARTICLE 1AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.

### **ARTICLE 1AUx 15 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé.

### **ARTICLE 1AUx 16- OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Non réglementé.