

## CHAPITRE 8: ZONE 1AUx

### ZONE D'URBANISATION FUTURE A COURT TERME A VOCATION D'ACTIVITES

#### ARTICLE 1AUx1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### *Sont interdits :*

Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 2.

Les carrières, extractions de matériaux et gravières.

Les nouveaux terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

Les aires de stationnement des gens du voyage.

Le stationnement isolé de caravanes.

Les garages et stationnements collectifs de caravanes, à ciel ouvert.

Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs.

Les constructions légères destinées à l'habitat ou aux loisirs (maisons mobiles,...).

Tout stockage de matériaux en bordure de voie publique.

Le stationnement de toute forme de benne, remorque est interdit en bordure de voie publique.

Toute construction ou ouvrage, notamment d'élévation, de nature à porter atteinte à l'unité architecturale harmonieuse des lieux, comme par exemple tour, pylône de grande hauteur, mât, statue, silo, .... Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, d'intérêt général ou collectif.

#### ARTICLE 1AUx2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

##### *Sont autorisées :*

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des diverses activités. Dans ce cas, les habitations doivent être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activité, à raison d'une unité par entreprise.
- Les annexes des habitations et abris de jardin sous réserve de présenter une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> pour les annexes (garage, véranda, ...) et 5 m<sup>2</sup> pour les abris de jardin.
- Les aires de stockage ou entrepôts à l'extérieur sous réserve des prescriptions de l'article 11.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs et les constructions (ouvrages infrastructure et superstructure) nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ou d'intérêt collectif.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

**ARTICLE 1AUx3 - ACCES ET VOIRIE****1 – ACCES**

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet 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. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**2 – VOIRIE**

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

**ARTICLE 1AUx4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1 - EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Toute nouvelle habitation ou toute habitation résultant de la division d'une construction existante doit disposer d'un compteur d'eau individuel.

**2 - ASSAINISSEMENT***Eaux usées*

Les branchements sur le réseau d'assainissement des eaux usées sont obligatoires pour toute construction.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

### *Eaux pluviales*

Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle est défini comme suit :

-Pour les constructions portant sur des unités foncières dont la surface est inférieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup> aucune limitation de débit n'est applicable.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 3 000 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup>, le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>, le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières déjà bâties dont la surface est supérieure à 3 000 m<sup>2</sup>, le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle, dès lors que la surface de l'aménagement projeté n'excède pas 20% de la surface de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la surface de l'unité foncière.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, ...)**

Les réseaux doivent être enterrés.

### **ARTICLE 1AUx5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Article non réglementé.

### **ARTICLE 1AUx6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique :**

Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer ; le recul étant alors égal ou supérieur à 5 m sur l'ensemble des voies.

Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

### **ARTICLE 1AUx7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

### **ARTICLE 1AUx8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de façon à ce que soient satisfaites les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique.

### **ARTICLE 1AUx9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50% de la superficie totale du terrain.

### **ARTICLE 1AUx10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à l'égout des toits est fixée à :

- 8 m pour les constructions à usage d'activité artisanale et industrielle,
- 6 m pour les constructions à usage d'activités tertiaires,
- 5 m pour les constructions à usage d'habitation.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

### **ARTICLE 1AUx11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « 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 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 ».

Le traitement volumétrique des constructions devra correspondre à la fonction du bâtiment sans vocabulaire architectural superflu.

Les stations gaz doivent obligatoirement être enterrées.

#### **Façades**

Les façades des extensions de constructions existantes présenteront les mêmes caractéristiques que le bâtiment principal.

La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade.

La couleur blanche et les teintes vives sont interdits pour tout type de revêtement extérieur.

L'usage de matériau d'aspect PVC sur les façades est interdit pour les gouttières et les descentes d'eau pluviales.

### **Toitures**

Les toitures devront s'harmoniser avec les façades et respecter des colorations plutôt neutres (bacs aciers prélaqués de couleur sombre et mates...).

### **Clôtures**

En application de l'article R. 421-12 d du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 21 janvier 2009).

Les terrains ne doivent pas être obligatoirement clos, tant le long des voies ouvertes à la circulation que le long des limites séparatives.

En cas de clôture des terrains, les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

Les clôtures doivent être réalisées d'un grillage de couleur sombre sur piquets métalliques de même couleur.

Dans la zone 1AUx, les clôtures autorisées sont d'une hauteur maximale de 1,80 m,

## **ARTICLE 1AUx12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière concernée, en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique. Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation admises : deux places de stationnement par logement aménagées sur l'unité foncière,
- pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) : une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les établissements industriels : une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

Toutefois, le nombre de stationnement des véhicules peut être réduit jusqu'à une place de stationnement pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi pour 25 m<sup>2</sup>.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

- Pour les établissements commerciaux : une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **ARTICLE 1AUx13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La bande de retrait par rapport à l'emprise des voies publiques sera paysagée de façon à agrémenter l'interface entre la zone d'activité et les voies. Toute utilisation de ce retrait à des fins de stockage, parking ou de présentation commerciale est interdite.

Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement et de stockage afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain et naturel. Les aires de stockage ou entrepôts à l'extérieur seront traitées par un système d'écran végétal ou minéral, de façon à ce que les matériaux ne soient pas visibles depuis l'espace public.

#### **ARTICLE 1AUx14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé

#### **ARTICLE 1AUx 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### **ARTICLE 1AUx 16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Article non réglementé