

CHAPITRE III – ZONE 1AUX

CARACTERE DE LA ZONE 1AUX :

La zone 1AUX, non équipée, est destinée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, de distributions, commerciales et hôtelières ainsi qu'aux activités annexes qui leur sont liées, sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. 2 sites sont concernés, localisés aux abords d'entreprises déjà installés.

Section 1- Nature de l'occupation des sols

Article 1AUX 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdites toutes les occupations et les utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUX 2.

Article 1AUX 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumise à des conditions particulières

Les occupations et utilisations des sols définies ci-après sont admises sous réserve d'être hors zone du PPRI, desservies par les réseaux et de ne pas compromettre la cohérence d'aménagement de la zone :

- 1 – Les constructions à usage industriel, artisanal, hôtelier, de restauration, de bureau, de services, commercial ou de distribution ;
- 2 – Les opérations d'aménagements à usage industriel ou artisanal ;
- 3- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage ;
- 3 – Les équipements publics d'infrastructures routières ;
- 4 – Les constructions nouvelles à usage d'habitation seulement si elles sont intégrées dans le bâtiment d'activité et si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements artisanaux et commerciaux ;
- 5 - Les constructions autorisées à usage d'habitation, d'enseignement, soins et repos comprises dans une bande 300 mètres pour la voie ferrée, schématisée sur le plan de zonage, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 8 octobre 2001.

Section 2- Conditions de l'occupation des sols

Article 1AUX 3- Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc...

2 - Voirie

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants. Ces voies nouvelles doivent avoir une emprise minimum de 6 mètres de chaussée.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (tout poids-lourds, lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, etc...).

Article 1AUX 4- Desserte par les réseaux

1- Eau potable

Toute construction à usage d'activité ou d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

a- Eaux usées

Les constructions nouvelles doivent être assainies :

- * soit par un dispositif autonome agréé par les services administratifs compétents ;
- * soit par un dispositif d'assainissement regroupé et agréé par les services administratifs compétents.

Le constructeur doit réaliser à sa charge, et conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune, un dispositif conforme aux textes réglementaires en vigueur.

b- Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire. Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés (mentionné dans les annexes sanitaires) afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

- L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales ou de retenues des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain.
- Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâche à eau ou bassin rétention) sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ils devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un déboureur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

3- Électricité- téléphone

Toute construction à usage d'activité ou d'habitation doit être raccordée au réseau électrique et de télécommunication. La réalisation en souterrain est obligatoire.

Article 1AUX 5 - Caractéristiques des terrains

Dans tous les secteurs où le réseau public d'eaux usées est inexistant, pour toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement, la configuration et la dimension du terrain d'assise devront permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome satisfaisant, avec en particulier, la possibilité de réserver une superficie suffisante sur la partie basse du terrain pour son implantation.

Article 1AUX 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par dérogation à l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1 – Toute construction nouvelles doit être implantée avec un recul minimum de :

- * 65 m par rapport à l'axe de l'autoroute A62 ;
- * 50 m par rapport à l'axe de l'autoroute A20 ;
- * 50 m par rapport à l'axe de la RD 820 ;
- * 20 m à partir de la limite d'emprise du domaine public autoroutier le long de la bretelle d'accès au péage.
- * 15 m par rapport à l'axe des chemins départementaux ;
- * 10 m par rapport à l'axe des autres voies.

2- Toute construction doit être implantée à 30 mètres du domaine public fluvial.

3- Les aménagements et les extensions mesurées des constructions existantes ne répondant pas aux dispositions de l'article 1AUX 6, paragraphe 1, peuvent être autorisés à la condition que cela ne diminue pas le retrait existant par rapport aux voies.

Article 1AUX 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Par dérogation à l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

- 1 – Toute construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.
- 2 – Les aménagements et les extensions mesurées des constructions existantes ne répondant pas aux dispositions de cet article 1AUX 7, peuvent être autorisées à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.
- 3 – De part et d'autre des ruisseaux ou fossés mères (repérés dans la liste des servitudes d'utilité publique) toute construction devra, au minimum être implantée à 4 mètres desdits ruisseaux et fossés mères. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres) et ce, pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

- 4 – Toute construction doit être édifiée à une distance de 30 mètres minimum de la forêt domaniale d'Agre.
- 5 - L'implantation de transformateurs de renforcements ou de postes de détente de gaz n'est pas soumise aux dispositions fixées ci-dessus.

Article 1AUX 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doit permettre le respect des règles de sécurité en vigueur.

Les constructions à usage d'habitation et celles qui par leur mode d'occupation peuvent leur être assimilées, doivent être incorporées aux installations ou ateliers artisanaux.

Article 1AUX 9- Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol autorisé est :

- 60 % pour les constructions dont les parkings sont intégrés au bâtiment ;
- 50 % pour les autres cas.

Les ouvrages publics ne sont pas assujettis à cette règle.

Article 1AUX 10- Hauteur maximum des constructions

Pour les constructions à usage hôtelier, la hauteur ne pourra dépasser 15 mètres.

Pour les constructions à usage commercial, la hauteur maximum ne devra pas dépasser R+1.

Article 1AUX 11- Aspect extérieur

1:Généralités

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- * la simplicité et les proportions de leur volume ;
- * l'unité et la qualité des matériaux ;
- * l'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- * L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- * L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;

2: Façades

Toutes les façades devront avoir un revêtement crépis ou un bardage métallique ayant une teinte claire, à l'exclusion de la teinte blanche.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traités avec le même soin que les façades principales.

Les couleurs vives pourront être autorisées dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration.

3: Enseignes

Les enseignes devront s'intégrer au volume des façades des bâtiments. Une enseigne maximum est autorisée par construction. Lorsqu'une construction est bordée par plusieurs voies, 2

enseignes sont autorisées.

4- Clôtures

a- Sur la voie publique

D'une manière générale, les clôtures, si elles sont nécessaires devront être constituées obligatoirement d'une haie doublée d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre complété par un dispositif à claire voie.

Toutefois, des clôtures différentes pourront être autorisées lorsque des prescriptions spéciales sont imposées conformément à la réglementation à laquelle est soumise l'activité.

Ces clôtures auront une hauteur de 1,25 mètres à 2,50 mètres.

b- Sur les limites séparatives

Les clôtures pourront être constituées par une haie végétale doublé ou non d'un grillage.

Toutefois, des clôtures différentes pourront être autorisées lorsque des prescriptions spéciales sont imposées conformément à la réglementation à laquelle est soumise l'activité.

Des murs de clôture pourront être autorisés pour masquer les zones de dépôts extérieurs ou pour des raisons de sécurité.

Dans les carrefours, les clôtures ne devront pas réduire la visibilité.

Article 1AUX 12- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il est exigé :

1.- pour les établissements industriels :

1 place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

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

2 - pour les constructions à usage de bureaux :

1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

3 - pour les hôtels et restaurants :

1 place de stationnement par chambre

1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

4 - pour les établissements commerciaux :

✓ Commerces courants dont la surface de vente est comprise entre 50 et 200 m² :

1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.

✓ Commerces de plus de 200 m² de surface de vente :

Une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de vente de l'établissement.

5 - La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

6 - Des dispositions différentes pourront être accordées lorsque l'aménagement d'un bâtiment

existant rendra impossible l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus.

Article 1AUX 13- Espaces libres, plantations et espaces boisés classés

- 1 – Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau végétal formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.
- 2 – Les surfaces libres de toute construction et notamment les marges de recul doivent être aménagées en espaces verts et plantés d'arbres de haut jet ou de haies.
- 3 – Les aires de stationnement groupé de plus de 6 véhicules devront être plantées à raison d'un arbre de haut jet pour 6 places de stationnement au minimum.
- 4 – la conservation dans la mesure du possible, des plantations existantes en particulier en périphérie de la zone d'activités
- 5 – Toute plantation sera composée à 80 % au moins d'essences locales naturelles adaptées aux conditions de sol et de climat ainsi qu'au cadre urbain.

Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AUX 14- Coefficient d'Occupation des Sols

Sans objet