

9. ZONE 1AUX

9.1. Préambule : dispositions applicables à la zone

Les éléments du chapitre 11.1 constituent un extrait du Rapport de présentation

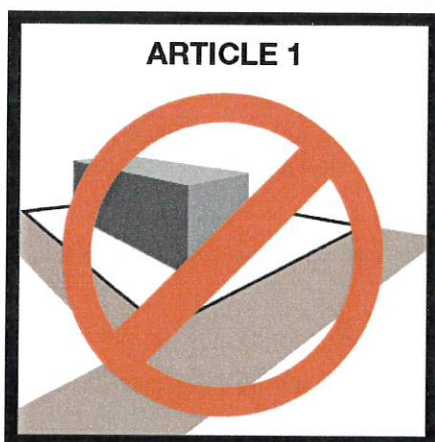
La zone 1AUX est destinée à accueillir une urbanisation à vocation principale d'activité. Elle correspond actuellement à des secteurs à caractère agricole ou naturel de la Communauté de Communes, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements collectifs et réseaux donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant. L'ouverture à l'urbanisation est également conditionnée au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation concernées.

La zone 2AUX est également destinée à accueillir une urbanisation au même titre et dans les mêmes conditions que la zone AUX.

9.2. Section I : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

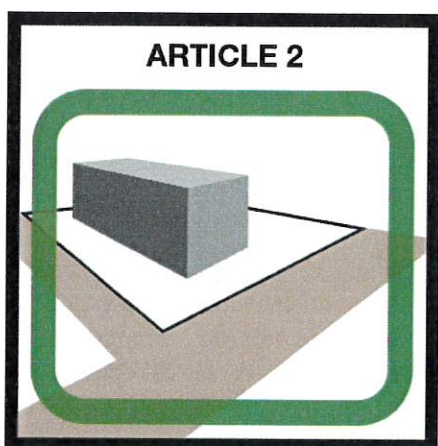
Article 1AUX.1 : occupations et utilisations du sol interdites



ARTICLE 1

- 1 – Les constructions et équipements agricoles.
- 2 – Les constructions à destination d'habitation, sauf celles relevant des exceptions définies à l'article 1AUX.2.
- 3 – Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 4 – L'implantation des éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 1AUX.2.

Article 1AUX.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières



ARTICLE 2

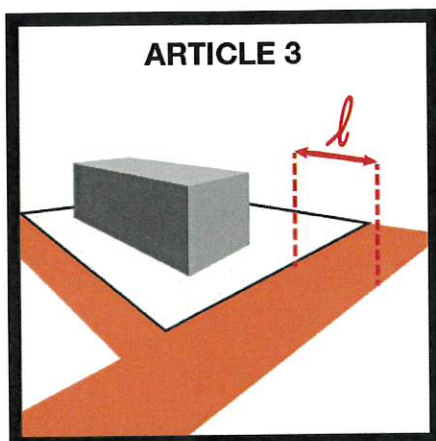
- 1 – Les activités soumises à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises au régime de déclaration ou d'autorisation sont admises, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 2 – Les constructions à usage commercial, artisanal, industriel, d'entrepôt et de bureaux.
- 3 – Les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la

surveillance ou le gardiennage des établissements dont ils dépendent.

4 – Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée, dans une limite de puissance fixée à 3 kW par tranche de 100 m² de surface de plancher (conformément aux articles L.111-6-2 et R.111-50 du Code de l'Urbanisme), à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues.

9.3. Section II : condition de l'occupation du sol

Article 1AUX.3 : accès et voirie



1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie

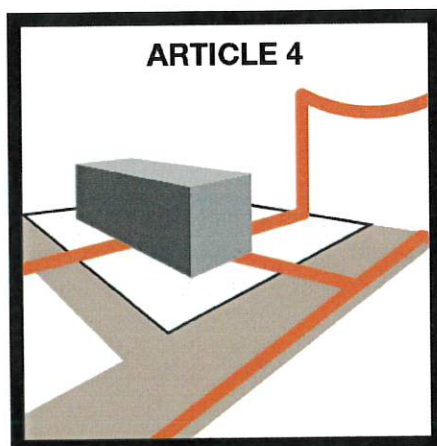
Toutes les voies, publiques et privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles doivent, de même, permettre de satisfaire aux services de la collecte des déchets.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desserviront.

Les nouvelles voies doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 8 mètres.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans manœuvre.

Article 1AUX.4 : desserte par les réseaux



1. Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

Ce raccordement devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire d'eau potable.

2. Assainissement

Les modalités de prétraitement et de raccordement des eaux pluviales et des eaux usées devront répondre aux prescriptions du service assainissement compétent sur la Communauté de Communes. L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

Le rejet des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est impérativement soumis à autorisation du service gestionnaire du réseau d'assainissement. Il sera formalisé par une convention qui précisera les modalités de raccordement et de prétraitement éventuel des effluents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau, en particulier pour les grandes surfaces imperméables (aires de stationnement, entrepôts, etc.).

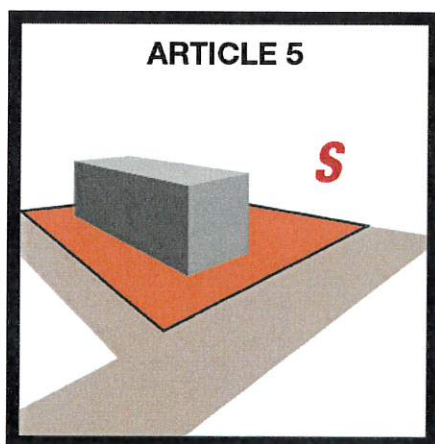
Ces aménagements, à la charge exclusive du propriétaire, devront au maximum s'appuyer sur la topographie du terrain au moyen de techniques alternatives, comme par exemple des noues paysagères ou des bassins d'infiltration, et devront être conçus de manière à limiter les débits évacués de la propriété, conformément aux prescriptions en la matière. Ces dispositifs devront être dimensionnés en respectant le débit maximum de fuite imposé par le gestionnaire du réseau d'assainissement.

3. Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques, téléphoniques et de télédistribution sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.

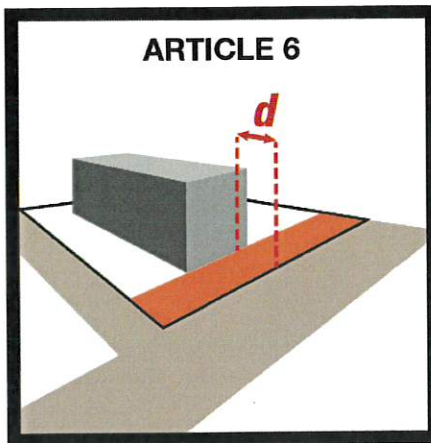
Si la collectivité dispose sur son territoire d'un réseau de distribution de chaleur et de froid ou souhaite en créer un, et qu'elle a défini un périmètre de développement prioritaire : au sein de ce périmètre, toute installation d'un bâtiment neuf ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants excédant un niveau de puissance de 30 kw entraîne l'obligation de se raccorder au réseau concerné, sauf dérogation accordée par la collectivité (Article L. 712-3 du Code de l'Energie).

Article 1AUX.5 : caractéristiques des terrains



Non réglementé.

Article 1AUX.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



Modalités d'application

Le présent article s'applique aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux voies de desserte privées

Le terme alignement, utilisé dans le présent article, correspond à la limite entre le domaine public routier et le terrain d'assiette de la construction.

Une limite se substituant à l'alignement peut être constituée, selon le cas, par :

- Une servitude de plan d'alignement figurant à l'annexe Servitudes du PLUi et reportée au règlement graphique du PLUi ;
- Un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie ou d'un espace public figurant au règlement graphique du PLUi ;
- L'alignement des emprises privées communes destinées à entrer dans le domaine public.

1 – Toutes les constructions devront s'implanter en retrait d'au moins 35 m de l'axe de la voie de contournement et du tracé de la future voie communautaire.

2 – Pour les autres voies, le recul minimum sera de :

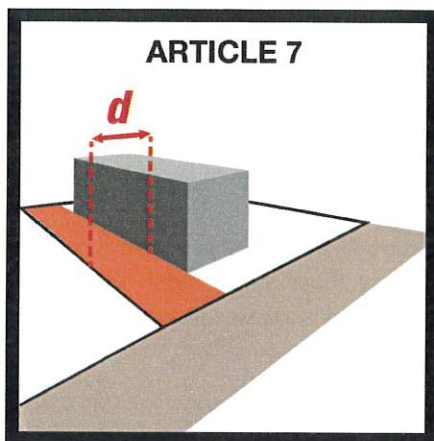
- 10 m pour les constructions à destination industrielle et les entrepôts ;
- 8 m pour les constructions à destination artisanale et commerciale ;
- 5 m pour les autres constructions.

Toutefois des implantations autres sont possibles dans les cas suivants :

- Implantation à l'alignement de la voie de locaux techniques liés aux dessertes, notamment pour les ordures ménagères (locaux de poubelle).
- Pour les extensions de constructions existantes à la date de la réalisation du présent règlement, sous réserve d'impossibilité technique

3 – Ces dispositions ne s'appliquent pas aux guérites de gardiennage.

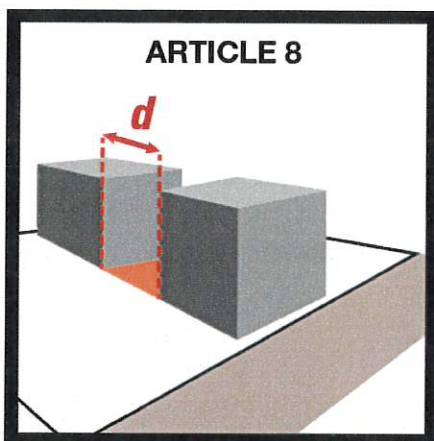
Article 1AUX.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative dans la mesure où il n'en résulte aucune nuisance pour la parcelle riveraine. En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal à :

- 10 mètres pour les bâtiments à usage industriel et les entrepôts,
- 5 mètres pour les bâtiments à usage artisanal et les autres bâtiments.

Article 1AUX.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

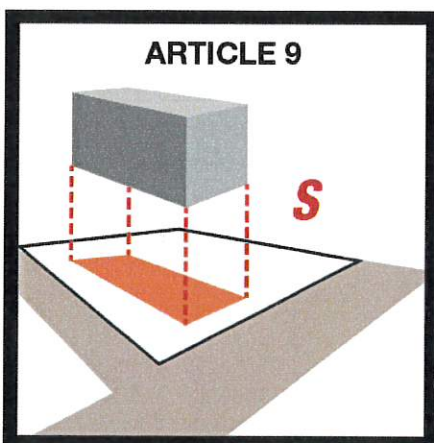


1 – Plusieurs constructions peuvent être édifiées sur un même terrain.

2 – La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doit répondre aux impératifs de sécurité.

Par ailleurs, le retrait minimum entre tout point de deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égal à la hauteur de la plus haute des deux constructions, sans pouvoir être inférieur à 8 mètres.

Article 1AUX.9 : emprise au sol

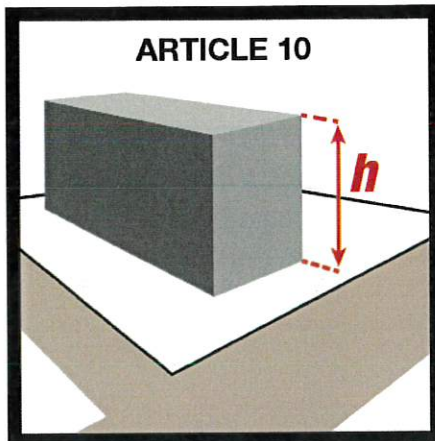


1 – L'emprise au sol des constructions et bâtiments liés à l'exploitation de l'activité ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

2 – Les constructions et bâtiments annexes ne devront pas dépasser 10% de la superficie du terrain.

3 – La surface des locaux à vélo ne sera pas comptabilisée dans l'emprise au sol.

Article 1AUX.10 : hauteur maximale des constructions



Modalités d'application

La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (acrotère, égout du toit). En cas de toiture à la Mansart, la hauteur des façades sera toujours mesurée depuis le sol naturel jusqu'au brisis du toit.

Une hauteur minimale pourra être imposée pour ne pas rompre la perspective traditionnelle et pour harmoniser les nouvelles constructions avec les constructions avoisinantes.

a) Règles générales

Quel que soit la topographie du terrain d'assise de la construction, la hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel (cote NGF). La hauteur de la plus petite façade ne peut dépasser la

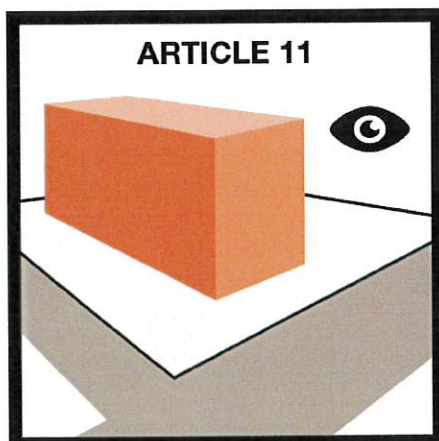
limite de hauteur ; la hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur prescrite.

b) Règles particulières

Pour les terrains situés en contrebas de la voie : lorsque la façade de la construction est édifée dans une bande de 10 mètres depuis l'alignement ou la limite d'emprise de la voie, la hauteur sera mesurée par rapport au niveau de la voie en limite du terrain.

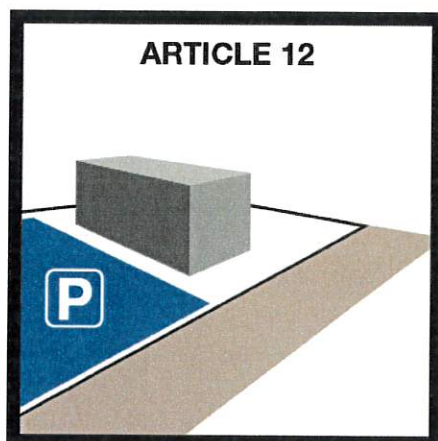
- 1 – La hauteur de façade des bâtiments à destination artisanale, industrielle ou d'entrepôt ne pourra dépasser 12 mètres.
- 2 – La hauteur de façade des bâtiments à destination d'habitation ne pourra dépasser 7 mètres.

Article 1AUX.11 : aspect extérieur



Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble urbain. Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles existantes dans cet ensemble. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

Article 1AUX.12 : stationnement



Modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies. Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Normes minimales de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions

Pour les constructions à destination d'habitation :

- une aire de stationnement par 60 m² de surface de plancher, et au moins une par logement ;
- deux aires de stationnement par habitation individuelle.

Pour les constructions ou aménagements d'immeubles devant recevoir des activités artisanales, commerciales ou de bureaux, d'hôtelleries, il doit être aménagé au moins :

- une aire de stationnement pour une surface liée à l'activité comprise entre 60m² et 99m² de surface de plancher;
- une aire de stationnement supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les établissements d'enseignement, il sera aménagé :

- pour les écoles du 1er degré, une aire par classe et une aire par emploi administratif ;
- pour les lycées, collèges et autres établissements d'enseignement secondaire, une aire de stationnement pour 20 élèves.

Pour les salles de réunions, de spectacles ou devant recevoir du public, une aire pour cinq places d'accueil est nécessaire.

Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée.

Pour les changements de destination sans création de surface

Aucune place n'est exigée.

Pour les extensions de construction existante

Le nombre d'aires de stationnement est calculé, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction. La règle à appliquer est alors la même que pour les constructions neuves.

Pour les réhabilitations avec création de logements supplémentaires.

Pour les réhabilitations de constructions sans changement de destination, le nombre de places de stationnement prévues ci-dessus est requis pour chaque logement supplémentaire.

Modalité de calcul du nombre de places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée. Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiettes de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations :

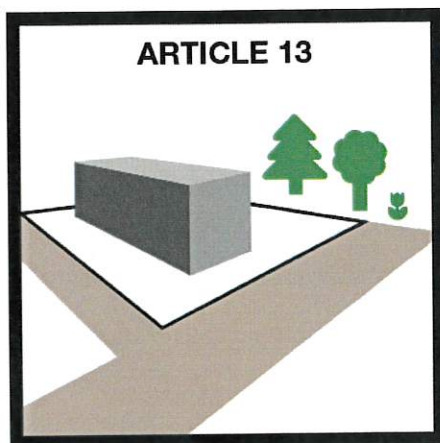
- Soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct, situé à une distance inférieure à 250 mètres;
- Soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

Stationnement des deux roues :

Une aire de stationnement doit être prévue pour les deux-roues motorisés et les cycles, à raison :

- d'un emplacement de 0,50 m² par logement ;
- d'un emplacement de 0,25 m² pour 100 m² de surface de plancher de bureaux, de commerce ou d'artisanat.

Article 1AUX.13 : espaces libres et plantations



1 - Espaces verts

Les plantations existantes devront être conservées au maximum.

Le long des marges de recul figurant au plan de zonage imposées à l'article 1AUX.6 et à l'alignement, des arbres de hautes tiges seront plantés au moins tous les 10 mètres.

15 % au moins de la surface totale des terrains seront non imperméabilisés et prioritairement traités en espaces verts. En cas de division, les 15 % devront s'appliquer sur chacune des parties divisées.

Les espaces compris entre les emprises publiques et les marges de recul seront traités en espaces verts pour 75m² de terrains ou parkings plantés à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Des arbres seront plantés, en particulier pour masquer les bâtiments et les dépôts.

Lorsque l'unité foncière englobe un Espace Boisé Classé, cet espace boisé classé peut être compris dans les espaces verts à aménager.

Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (article L130-1 du Code de l'Urbanisme).

2 - Stationnement

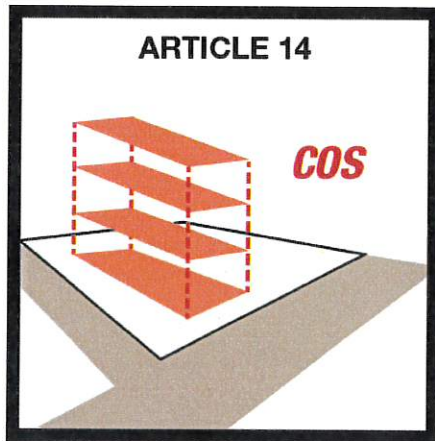
Les aires de stationnement non couvertes seront plantées d'arbustes, d'arbres de moyennes et de hautes tiges (devant disposer au minimum d'une fosse de 8 m³), à raison d'un sujet pour 3 places de stationnement.

Pour des parcs de stationnement supérieur à 20 places, chaque espace planté devra disposer d'une superficie supérieure à 20 m² de pleine terre dégagée de toute imperméabilisation.

Une liste de recommandation d'espèces des compositions végétales ainsi qu'une démarche assurant les conditions favorables aux plantations sont présentes en annexe du règlement.

9.4. Section III : possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AUX.14 : coefficient d'occupation du sol



Non réglementé.