

**ZONE AU1
ZONE URBAINE A VOCATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES**

ARTICLE AU1-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur nature, leur situation ou leurs dimensions, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les établissements SEVESO,
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations relevant de la législation sur les installations classées, sauf ceux répondant aux conditions stipulées à l'article 2
- Les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'exploitation agricole ou forestière,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les dépôts ou stockages de matériaux à l'air libre ainsi que des combustibles solides ou liquides à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- Les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'habitation à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- L'installation de caravanes ou camping-cars, le camping, les habitations légères de loisirs et toute forme d'habitat mobile,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

ARTICLE AU1-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés :

- Les travaux d'extension, d'amélioration et de confortement des activités existantes,
- Les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées dans la mesure où, (selon les prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent), il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou de nuisances relatives à la pollution (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux...) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone,
- Les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'habitation s'ils sont destinés au logement de personnes dont la présence est indispensable pour en assurer le gardiennage ou le fonctionnement et à condition que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités,

- Les affouillements et exhaussement du sol, à condition d'être liés aux ouvrages, travaux ou constructions autorisés, ou nécessaires aux besoins hydrauliques, ou aux travaux de dépollution des sols ou de résulter d'une déclaration d'utilité publique.
- Les dépôts ou stockages de matériaux à l'air libre (en rapport avec l'activité ou nécessaires au bon fonctionnement des entreprises sont autorisés), lorsque ceux-ci s'accompagnent de dispositions permettant leur insertion dans l'environnement,
- Les cantines ou restaurants d'entreprises, tous services, commerces ou équipements collectifs (en rapport avec l'activité ou nécessaires au bon fonctionnement des entreprises sont autorisés).

ARTICLE AU1-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement un accès à une voie publique. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés.

Les accès directs à tous les terrains depuis la D186 sont interdits.

Voies ouvertes au public

Les caractéristiques techniques des voies publiques doivent permettre :

- L'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules, conformément aux réglementations en vigueur ;
- Le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, conformément aux réglementations en vigueur.

ARTICLE AU1-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle, en respectant la réglementation en vigueur.

Assainissement

Toute construction située en zone d'assainissement collectif doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement. A l'intérieur d'un même terrain, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être évacuées séparément.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles par le réseau public d'assainissement doit être déclarée au gestionnaire des réseaux et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Les constructions situées en zone d'assainissement individuel devront être équipées d'une installation d'assainissement non collectif aux normes et en bon état de fonctionnement.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales. Dans tous les cas, sauf impossibilité technique à justifier, le volume d'eau pluviale à prendre en compte résultera de la somme des surfaces imperméabilisées du terrain d'emprise du projet, qu'elles soient préexistantes ou réalisées

dans le cadre d'un projet multipliée par la pluviométrie de référence vingtennale à minima.

La gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière devra être conforme aux réglementations en vigueur.

Autres réseaux

Les autres réseaux devront être enterrés, sauf impératif technique à justifier.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de ré-aménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

ARTICLE AU1-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains pour être constructibles n'est pas réglementée

ARTICLE AU1-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques ou privées ou des emprises publiques existantes ou projetées.

Règle générale

Les constructions doivent, pour la façade entière ou pour un segment, soit être édifiées à l'alignement, soit respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la voie de desserte.

Dans les marges de recul sont autorisés :

- Les murets supportant le sigle et la raison sociale des sociétés.
- Les locaux vélos et ordures ménagères sous réserve d'une intégration à l'environnement,
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire...

Dispositions particulières

Les locaux apparents des équipements techniques nécessitant un accès direct tels que les postes de transformation électrique doivent être réalisés à l'alignement de la voirie.

Sur les espaces verts publics, les constructions devront respecter un recul minimum de 2.5 mètres.

ARTICLE AU1-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les distances se mesurent en tout point de la construction à l'exception des escaliers extérieurs et ascenseurs, cheminées, canalisations extérieures, garde-corps et des adjonctions répondant à des motifs d'accessibilité.

Les constructions, ouvrages ou installations peuvent s'implanter :

- en limite(s) séparative(s), en cas de mur aveugle, si la hauteur de la construction est égale ou inférieure à 8m
- dans tous les autres cas, un recul minimum de 6 mètres devra être observé.

Quelle que soit la distance de recul par rapport aux limites séparatives (sauf si la construction est implantée en limite(s) séparative(s)), cette distance peut être empiétée de 0,50 m dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques de bâtiments existants.

ARTICLE AU1-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La distance séparant des constructions doit être supérieure ou égale à 4 m.

ARTICLE AU1-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface d'emprise des constructions et installations ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE AU1-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 13 m.

Un dépassement d'1,50 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, (monte charges, cheminées, lignes de vie, système de climatisation...). Ils seront traités dans l'architecture du bâtiment et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

ARTICLE AU1-11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Insertion dans le site

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions nouvelles, les travaux de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes, ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Choix des matériaux et traitement des façades

Les bâtiments devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux et de la coloration des bâtiments, notamment ceux qui s'inscrivent le long de la RD 186.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

Les bâtiments annexes et les ajouts devront être traités en harmonie avec la construction principale.

Toitures

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les nouvelles constructions pourront comporter des toitures terrasses ou des toitures en pente. Les nouvelles constructions implantées en limite(s) séparative(s), devront comporter uniquement des toitures terrasses.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, garde-corps, sorties de secours, etc.), doivent être traités comme des éléments d'architecture et doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Clôture

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives.

Traitement des clôtures en limite de voie d'accès à la parcelle

Les clôtures, en limite de voie ou en retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- par un système végétal,
- et / ou par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres.
- Les clôtures pleines peuvent être autorisées, pour le traitement de l'entrée de l'unité foncière.

Les parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement doivent participer au même titre à la qualité de l'espace public de la ville. La plantation de ces espaces est recherchée.

Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent dépasser 2,50 mètres de hauteur.

Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés :

- soit dans la construction ou dans les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des matériaux constitutifs ;
- soit dans un dispositif spécifique en limite de l'espace public.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte, la structure végétale existante et les plantations à créer.

L'implantation de conteneurs à déchets doit être prévue dans la parcelle et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

ARTICLE AU1-12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules

Modalités

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles, doit se faire en dehors des voies publiques.

Il devra être réalisé, pour toutes constructions ou installations nouvelles, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les dispositifs suivants.

Au-delà de 1000 m² les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Dimensionnement

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,50 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5,50 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement.

Normes

Les normes sont exprimées en nombre de places de stationnement minimal requis par tranche de Surface de Plancher.

De manière générale, chaque établissement devra disposer au minimum de 10 places.

Dispositions particulières

Construction à usage d'entrepôts :

1 place minimum par tranche de 150 m² de Surface de Plancher

Construction à usage d'activités :

1 place minimum par tranche de 80 m² de Surface de Plancher

Construction à usage de bureaux ou de services :

1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de Plancher

La règle applicable aux constructions ou établissements non énumérés ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Les espaces de stationnement devront être paysagés.

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

. Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R. 111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les places de stationnement destinées aux usagers et aux visiteurs doivent être accessibles par un cheminement sans discontinuité, aux personnes à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

1 place de stationnement minimum devra être aménagée à l'usage des personnes à mobilité réduite pour chaque établissement.

Stationnement des cycles

Normes

Les normes sont exprimées en nombre de places de stationnement minimal requis :
- 5 places minimum par établissement.

ARTICLE AU1-13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Espaces libres et plantations

Les espaces libres, en dehors des espaces destinés à la circulation et au stationnement devront être paysagés. Ils représentent au minimum 20% de la surface du terrain et seront plantés en pleine terre (on entend par espace de pleine terre un aménagement constitué d'au moins 80 cm de terre végétale).

Les zones réservées à des extensions ultérieures devront être traitées en espaces verts et entretenues.

Les terrains positionnés en bordure de la D186, devront justifier d'aménagements paysagers de qualité.

Les emprises des surfaces de rétention des eaux pluviales entre dans le calcul des espaces libres et espaces verts.

Les toitures végétalisées n'entrent pas dans le calcul des espaces libres et espaces verts.

ARTICLE AU1-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.