

SOUS-CHAPITRE 2.2.

ZONES URBAINES À VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES AUx

Composition des zones à urbaniser à vocation d'activités économiques :

AUx Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques

Descriptif des zones à urbaniser à vocation d'activités économiques :

Les zones à urbaniser à vocation d'activités économiques correspondent à un projet de zone d'activités située en sortie de l'échangeur de l'autoroute A10 en bordure de la RD 730.

Les zones sont donc soumises à l'application de l'article L.111-1 4° du Code de l'Urbanisme qui impose une marge de recul de 75 mètres, mentionnée sur le plan de zonage en l'absence d'une étude d'incidence en matière de risques de nuisances, de sécurité et d'intégration urbaine, architecturale et paysagère.

Les zones AUx correspondent aux anciennes zones NAI définies dans le précédent POS (zonage reconduit).

Rappels :

- Le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 fixe la liste exhaustive des régimes de déclaration ou d'autorisation qui s'appliquent aux différents type de construction, installations et aménagement :

CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8 qui sont **dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme** ;
- b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

TRAVAUX EXECUTES SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET CHANGEMENT DE DESTINATION DE CES CONSTRUCTIONS :

Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) Des travaux mentionnés aux articles R. 421-14 à R. 421-16, qui sont soumis à **permis de construire**,
- b) Des travaux mentionnés à l'article R. 421-17, qui doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

Les changements de destination de ces constructions sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R. 421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17

TRAVAUX, INSTALLATIONSET AMÉNAGEMENTS AUTRES QUE CEUX EXÉCUTÉS SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à **permis d'aménager** ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

Ces listes sont consultables sur le site : www.legifrance.gouv.fr à : Codes puis, Code de l'Urbanisme, puis Partie Réglementaire

- **L'édification des clôtures** (autres que les clôtures agricoles et forestières) est soumise à déclaration préalable (article R. 421 12 du Code de l'Urbanisme) sur toute la commune (décision prise après délibération du Conseil Municipal), sous réserve du maintien de cette décision municipale.

- Conformément aux dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, **le permis de construire 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 à 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.**

- Voir document de recommandations et d'illustrations des prescriptions réglementaires en pièce n°6.5 du dossier de PLU.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION

ARTICLE AUX 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation, excepté celles destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le bon fonctionnement des établissements implantés sur le terrain.
- L'implantation d'exploitations agricoles.
- Les lotissements à usage d'habitat.
- Le camping et le caravanage.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE AUX 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées dans l'article 1 sont autorisées, exceptées celles soumises à des conditions particulières qui sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions énoncées ci-dessous :

- Les constructions neuves autorisées le sont :
 - soit lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement à usage d'activité, Z.A.C, schéma d'ensemble approuvé par la collectivité...),
 - soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voirie, réseaux) et sous réserve du respect du schéma d'aménagement d'ensemble de la zone approuvé par la collectivité.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUX 3 ACCÈS ET VOIRIE

Les accès et voies doivent répondre aux exigences minimales concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile.

Accès

Est considéré comme accès toute ouverture d'une parcelle ou d'un passage ne desservant qu'une parcelle sur une voie qu'elle soit publique ou privée. Une bande d'accès est considérée comme une voie si elle dessert au moins deux parcelles.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil (voir annexe du règlement).
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Est considéré comme voie le réseau de desserte viaire public ou privé.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les nouvelles voies se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les véhicules de service devront être aménagées de manière à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour .

ARTICLE AUX 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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 par une conduite de capacité suffisante.

Eaux usées

- Toute construction ou occupation du sol générant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé (voir distances d'implantation en annexe du règlement.).
- L'évacuation des eaux usées liées à des activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement après avis des services compétents.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluvial.
- Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés des routes départementales est interdit, sauf pour les eaux usées domestiques traitées en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

Eaux pluviales

1. Dans tous les cas

- Les dispositions des articles 640 et 641 du Code Civil restent applicables (voir annexe du règlement).
- Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

2. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (comprenant des espaces privatifs et des espaces communs)

- le flux admis en sortie de l'opération ne devra pas être supérieur au débit généré par le terrain d'assiette avant l'aménagement. L'opérateur devra réaliser à sa charge les aménagements nécessaires, notamment pour les eaux pluviales provenant des espaces communs, et prévoir les dispositions qui s'appliqueront aux espaces privatifs.
- Concernant les espaces communs, il est recommandé de favoriser la rétention des eaux de ruissellement par le maintien et le développement des surfaces engazonnées, ainsi qu'en adoptant des techniques d'assainissement pluvial de type noues engazonnées le long des voies et bassins de rétention paysagés pour les opérations d'aménagement d'ensemble (si possibilité technique et emprises foncières suffisantes).

3. Pour les constructions individuelles

Concernant les espaces privatifs, le propriétaire devra se conformer aux exigences de l'opération :

- Soit rejet dans un réseau collecteur d'eaux pluviales, spécifique à l'opération et dimensionné à cet effet.
- Soit traitement sur la parcelle, avec un dispositif adapté à l'opération et au terrain (puits perdus...).

Il est recommandé la collecte partielle des eaux de toiture dans des citernes en vue de l'arrosage des jardins des particuliers.

Télécommunication et électricité

- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, aux réseaux de télécommunications et d'électricité, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par les services gestionnaires.
- Dans le cas de restauration d'un immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être posés sur les façades par câbles courants de la façon la moins visible possible.
- Les réseaux internes aux lotissements, aux ensembles collectifs et aux particuliers seront réalisés en souterrain.

Défense incendie

- Conformément à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, les opérations d'aménagement doivent répondre aux normes en vigueur en matière de protection incendie.
- La mise en place de solutions de substitution sera à la charge du pétitionnaire si les instances publiques ne peuvent garantir la protection incendie desdites opérations (faiblesse du débit du réseau d'eau potable, impossibilité de prises d'eau).

ARTICLE AUX 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau existant, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement autonome nécessaires conformément à la réglementation.

ARTICLE AUX 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toute construction ne peut-être édifée à moins de **75 mètres de l'axe de l'ex RN 137 et de la RD 730.** (application de l'article L.111-1 4° du Code de l'Urbanisme).
- Les règles d'implantations devront en priorité s'adapter aux normes de sécurité et de salubrité publiques imposées ou recommandées en fonction de la nature de l'activité.

ARTICLE AUX 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
- Sous réserve d'une implantation discrète, des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

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

- Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3 mètres au moins les uns des autres.
- Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

ARTICLE AUX 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle de limitation pour l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles de la section II du présent chapitre (et notamment celles concernant les dispositifs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales).

ARTICLE AUX 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel à l'emplacement de la construction en tout point.

- La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation autorisées (gardiennage...) ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée sans dépasser **6,5 mètres** à l'égout du toit.
- Pour les bâtiments d'activité, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder **10 mètres au faitage**, excepté pour les appendices techniques (silos, cheminées...) qui peuvent avoir une hauteur plus haute.

ARTICLE AUX 11 ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Voir document de recommandations et d'illustrations des prescriptions réglementaires en pièce n°6.6 du dossier de PLU.

Bâtiments d'activité

- Les constructions à usage d'activité doivent avoir un volume simple.
- Elles seront monochromes ou d'une gamme de coloris réduite et en harmonie.
- Pour les bardages et toitures métalliques, les teintes vives et très claires sont interdites. En paysage ouvert, les couleurs sombres et neutres seront préférées afin que la masse bâtie s'affine. En frange d'espace bâti, les choix de couleur devront se rapprocher des teintes traditionnelles de maçonnerie et de couverture.
- Les murs en parpaing ou en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être enduit d'un enduit ton pierre.
- Les constructions neuves devront présenter un projet architectural de qualité, simple et discret.
- Les bardages seront si possible monochromes et/ou en bois.
- Les bardages bois sont autorisés et fortement recommandés.
- Les enseignes publicitaires hautes et très voyantes sont interdites. Les enseignes ne devront pas faire pas faire saillie par rapport au volume de la construction.

Habitations neuves autorisées (gardiennage...)

Voir cadre réglementaire applicable aux zones AU concernant le chapitre « Les constructions neuves et leurs extensions ».

Clôtures

- Les clôtures éventuelles seront constituées d'un grillage discret doublé ou non dans une haie.
- Des clôtures maçonnées pourront être autorisées uniquement pour des raisons de sécurité ou de salubrité publique ou justifiées par un mode particulier d'utilisation du sol. Elles ne dépasseront pas deux mètres de haut et seront obligatoirement enduites des deux côtés (enduit couleur ton pierre de pays). Les matériaux précaires et matériaux plastiques sont interdits.

ARTICLE AUX 12 RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.
- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

ARTICLE AUX 13 RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Voir essences recommandées en annexe

Haies (clôtures)

- Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées.

Plantations nouvelles au sein des parcelles privatives :

- Les parcelles privatives bâties devront comprendre un minimum de plantations sous forme d'arbres d'ornement isolés ou en bosquets (en favorisant les essences locales et en évitant les essences exotiques) aux abords des bâtiments d'activités.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison **d'un arbre tige pour 6 places de stationnement** au minimum.
- Les pieds de bâtiments ne doivent pas être systématiquement imperméabilisés, sauf contraintes liées à l'activité reconnues. Une bande engazonnée et/ou paysagée devra être plantée en pied de bâtiment dans les pourtours pouvant le permettre.
- Les surfaces engazonnées devront être favorisées afin de limiter l'imperméabilisation des sols.
- Les essences grimpanes sur les bardages sont recommandées.

Accotements des voies :

- En bordure des principales voies de desserte collectives, un traitement paysager est imposé. Il pourra concerner : un traitement paysager des accotements des voies (plantation d'arbres d'alignement ou de massifs) ou des zones de stationnement ainsi qu'une gestion naturelle de l'assainissement pluvial (bassin de rétention paysager, noues engazonnées).
- Les plantations hors sol sont à limiter.
- Les essences pérennes doivent être préférées aux essences annuelles ou saisonnières qui demandent beaucoup d'entretien.
- L'aménagement des espaces libres publics doit favoriser le maintien et le développement des surfaces engazonnées en vue notamment de favoriser la rétention des eaux de ruissellement.
- Les techniques alternatives d'assainissement pluvial de type bassin de rétention, noues et haies paysagés sont à favoriser si la nature et la taille de l'opération le permettent et si la nature du sol s'y prête.

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUX 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet