

## Dispositions applicables à la zone 1AUx

---

« Zones à vocation spécifique d'activités économiques, (extraits du rapport de présentation) ».

### I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

##### **1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits**

- Dans l'ensemble de la zone 1AUx, sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les campings et les caravanings,
- Les habitations légères ou de loisirs,
- Les dépôts de véhicules,
- Le stationnement des caravanes isolées, au-delà d'une durée de 3 mois,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

##### **1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions**

- Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme, sont autorisés, sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans l'ensemble de la zone 1AUx, les types d'activités, destinations et sous-destinations suivants :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées au bureau,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, à condition :
  - Qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
  - Que des dispositions soient prises afin d'éviter des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance, incendie, explosion...
  - Et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les entrepôts, à condition :
  - Qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone,
  - Et qu'ils ne constituent pas plus de 80% de l'emprise totale des bâtiments sur le terrain.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés aux travaux de construction ou d'aménagement paysager des espaces libres ou de gestion des eaux pluviales ou qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

## Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU.

## II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

#### **3.1 Emprise au sol des constructions**

##### **3.1.1 Dispositions générales**

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

##### **3.1.2 Dispositions particulières**

###### Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol n'est pas règlementée.

#### **3.2 Hauteur des constructions**

##### **3.2.1 Dispositions générales**

Indépendamment des limitations de hauteur résultant des règles d'implantation définies au 3.3, la hauteur maximale des constructions doit être conforme aux règles suivantes :

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 10m au faîtage, cheminée et autres superstructures exclues.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 4m au point le plus haut.

##### **3.2.2 Dispositions particulières**

###### Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents.

- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents peuvent être autorisées, sous réserve que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction existante.

###### Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas règlementée.

### ***3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées***

#### **3.3.1 Dispositions générales**

- La distance (d) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points (h), soit  $d \geq h$ .

#### **3.3.2 Dispositions particulières**

##### Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.3.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

##### Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

### ***3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

#### **3.4.1 Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées : pour tout point du bâtiment, la distance (d) comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5m (soit  $d \geq h/2$ , min 5m).

Dans le cas où une implantation à une distance moindre peut être envisagée, l'autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'un mur coupe-feu.

#### **3.4.2 Dispositions particulières**

##### Cas des annexes

- L'implantation des constructions annexes n'est pas réglementée.

##### Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.4.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

##### Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

### **3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

#### **3.5.1 Dispositions générales**

- Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
- Une distance d'au moins 4m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

#### **3.5.2 Dispositions particulières**

##### Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance entre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas règlementée.

### **Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

#### **4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures**

- Façades
  - Les matériaux de façade doivent être en harmonie avec l'environnement proche.
  - Les bardages bois et métalliques pourront être autorisés sous réserve qu'ils soient peints dans des teintes sombres ou pour le bois laissé naturellement ou grisés.
  - Les éléments techniques inhérents aux installations industrielles ou artisanales (grilles de ventilation, porte de garages...), ainsi que les installations extérieures ou de stockage (groupe électrogène, conteneurs de déchets, abris divers, stockage pour les emballages, palettes, bennes, ...) devront faire l'objet d'une prise en compte architecturale afin d'en réduire l'impact visuel (masque, écran végétal...).
  - Les façades en parpaing des constructions doivent être revêtues par tout matériau assurant la protection et l'habillage des murs.
- Toitures
  - Pour les toitures en pente, les équipements répondant aux principes du développement durable doivent être intégrées à la toiture de façon à respecter la qualité architecturale de l'environnement.
  - Les toitures en tôle ondulée ou en matière plastique sont interdites.
  - Les toitures terrasses seront prioritairement traitées de manière à retenir les eaux pluviales. Ces terrasses comporteront une surface de qualité (végétale, gravillonnée claire, etc.) à même de réduire l'absorption du rayonnement solaire.
- Clôtures
  - Une délimitation claire entre le domaine public de voirie et l'espace privé sera privilégiée.

- Les clôtures doivent être aussi sobres que possible en tenant compte de l'environnement existant.
- La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2m. Grilles et grillages seront à grandes mailles.
- Les travaux sur les clôtures de plus de 2m de hauteur, existantes à la date d'approbation du PLU, sont autorisés.
- Pour les clôtures sur le domaine public, la hauteur est mesurée à partir du domaine public. Pour les clôtures implantées en limite séparative, la hauteur est mesurée à l'intérieur du terrain du demandeur.
- L'utilisation de poteaux et plaques en béton préfabriqué est interdite sur le domaine public, sauf pour les éléments ne dépassant pas 30cm de hauteur par rapport au niveau du domaine public.
- La végétalisation des clôtures sera recherchée. Une liste de végétaux est jointe en Annexe (4)
- En limite de zone naturelle (N) et agricole (A), les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie composée d'essences locales. Les clôtures en murs pleins et murets sont interdites et les grandes mailles seront favorisées pour les grilles et grillages.

## **Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

### Dans l'ensemble de la zone

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte urbaine. Les plantations devront être composées d'espèces majoritairement locales, non invasives et limitant les besoins en eau et favorisant les services écologiques (captation carbone, régulation des eaux, limitation de la pollution atmosphérique).
- Les constructions doivent être implantées de manière à conserver les plus beaux arbres.
- Les surfaces traitées en espaces verts de pleine terre doivent être végétalisées ;
- Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 4 places et doivent être paysagées plus particulièrement lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. La proportion d'arbres demandés ne fige pas leur répartition sur la parcelle (une composition paysagère libre est possible).

## Article 6 : stationnement

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

### **6.1 Modalités d'application des normes de stationnement**

#### **6.1.1 Conditions de réalisation**

Dans le cas de places créées lors d'un changement de destination, les places peuvent être, uniquement, couvertes.

### **6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

Habitation / Hébergement : au minimum 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement.

Commerce et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : Pour les constructions de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher ou moins, aucune place de stationnement n'est exigée. Pour les constructions de plus de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher, au minimum 1 place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà des 250 premiers m<sup>2</sup>.

Equipements d'intérêt collectif et services publics : Places de stationnement déterminées en fonction des besoins.

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire, bureau : au minimum, 1 place pour 45m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions**

- L'espace de stationnement vélo possède les caractéristiques suivantes :

- Pour les constructions destinées au logement et pour les places destinées aux employés, l'espace doit être un local clos et sécurisé.
- Il devra être facilement accessible depuis le domaine public et/ou les points d'entrée du bâtiment.

## III) Equipement et réseaux

### **Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU.

### **Article 8 : Desserte par les réseaux**

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 1AU

## Synthèse des dispositions de la zone 1AUx

(Hors secteurs spécifiques et les constructions uniquement)

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition(s)
<b>Habitation</b>			
Logement		X	
Hébergement		X	
<b>Commerces et activités de service</b>			
Artisanat et commerce de détail			X
Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Restauration		X	
Cinéma		X	
Commerce de gros		X	
Hébergement hôtelier et touristique		X	
<b>Equipement d'intérêt collectif et service public</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		X	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacle		X	
Equipements sportifs		X	
Autres équipements recevant du public		X	
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition		X	