

ZONE 1AUX

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone 1AUX est un secteur destiné à accueillir des activités économiques diversifiées (artisanat, PME/PMI et bureaux).

Les unités industrielles de petite taille sont également autorisées à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

Le projet d'aménagement devra être réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble.

ARTICLE 1AUX1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les activités logistiques,
- les utilisations du sol de nature à générer des nuisances importantes d'ordre acoustique, esthétique, olfactif ou autres et/ou des risques importants pour la sécurité et la santé des personnes et/ou l'intégrité des biens autres que celles mentionnées en 1AUX2,
- les constructions à vocation d'activité agricole,
- les constructions et extensions destinées à abriter des activités industrielles ou commerciales autres que celles mentionnées en 1AUX2,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- les activités de concaçage ou de production de béton,
- les carrières,
- les installations classées autres que celles prévues à l'article 2 notamment, les installations soumises à la directive SEVESO et toutes installations potentiellement dangereuses,
- la création ou l'aménagement de terrains de camping, ou d'accueil de caravanes de résidences démontables ou de résidences mobiles de loisirs dans les conditions prévues par les articles R.111-32 et suivants, R.111-36 et suivants, R.111-41 et suivants, R.111-47 et suivants et R.111-51 du Code de l'urbanisme,
- le stationnement des caravanes, des résidences démontables, des résidences mobiles de loisirs dans les conditions prévues par les articles par les articles R.111-32 et suivants, R.111-36 et suivants, R.111-41 et suivants, R.111-47 et suivants et R.111-51 du Code de l'urbanisme,
- le stationnement ou la pose de résidences mobiles démontables, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs telles que précisées dans les articles par les articles R.111-32 et suivants, R.111-36 et suivants, R.111-41 et suivants, R.111-47 et suivants et R.111-51 du Code de l'urbanisme, hors de zones d'accueil dédiées à cet effet.

ARTICLE 1AUX2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous condition :

- les unités industrielles à condition qu'elles soient de petite taille et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- les activités commerciales accessoires aux activités principales d'artisanat ainsi que l'implantation de constructions de commerces dédiées aux professionnels y compris showrooms voire aux établissements de restauration de moins de 150 m² de surface de plancher.

- les installations non classées et les installations classées quel que soit le régime auxquelles elles appartiennent, à condition qu'elles aient fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les autres occupations des sols à proximité, en particulier les zones d'habitat.
- les équipements et ouvrages techniques d'intérêt général.
- les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'une construction, d'un ouvrage technique ou d'un aménagement routier et paysager. Ces dispositifs concernent entre autres les ouvrages et aménagements de lutte contre les inondations et les ruissellements (ouvrages hydrauliques).

ARTICLE 1AUX3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les parcelles qui ne possèdent pas d'accès direct sur une voie publique doivent être desservies par une ou des voies privées dont la largeur minimale de plate-forme sera de 9 mètres.

La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage instituée juridiquement.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment : trafic poids lourds, défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures.

Le nombre d'accès à la parcelle peut être limité pour des motifs de sécurité. Lorsque la parcelle est desservie par plusieurs voies, l'accès peut être autorisée que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Afin d'assurer la sécurité et la visibilité des véhicules entrants ou sortants, des pans coupés suffisamment dimensionnés devront être aménagés.

Selon le(s) type(s) d'activité(s) présent(s) sur la parcelle, les portails et portiques devront respecter un retrait minimum qui sera défini après avis des services gestionnaires de la voirie.

Voies nouvelles :

Les voies nouvelles doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction des caractéristiques du projet. Ces voies doivent par ailleurs permettre notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères (conformément aux normes fixées par les services de la métropole).

Les voies doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de la zone.

Les voies nouvelles doivent prévoir des dispositions pour favoriser les modes doux de déplacements.

ARTICLE 1AUX4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par les divers réseaux pour satisfaire aux besoins de ses futurs usagers et répondre aux exigences en matière de santé, d'hygiène et de sécurité publiques.

Le permis de construire ou le permis d'aménager peuvent être refusés en cas de réseaux publics insuffisants et en l'absence d'un programme d'équipements publics ou privés suffisamment précis.

4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service d'eau potable.

Les aménagements réalisés pour l'alimentation de collectif ou de lotissement doivent satisfaire aux recommandations de la Métropole pour leur raccordement et leur éventuelle rétrocession.

Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

Le temps de séjour moyen de l'eau dans le branchement avant le compteur ou dans l'extension de réseau ne pourra pas dépasser 24 heures.

4.2 Défense contre l'incendie

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et le schéma directeur départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Le réseau d'eau potable pourra être mis à disposition pour assurer une alimentation en eau dans les limites de la compatibilité avec le service de distribution d'eau potable et de l'économie financière au regard d'autres moyens.

4.3 Assainissement

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif, eaux usées / eaux pluviales.

4.3.1 Eaux pluviales

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau (MRN) doivent être satisfaites. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Aucune gestion n'est imposée à la parcelle mais les aménageurs et/ou pétitionnaires doivent néanmoins collecter leurs eaux et les acheminer jusqu'aux ouvrages publics qui ont été dimensionnés conformément aux prescriptions départementales, à savoir une gestion de l'occurrence centennale et une régulation du débit à 2L/s/ha.

Les dispositions d'aménagement de la ZAC en matière de gestion des EP sont définies au travers une demande d'autorisation loi sur l'eau ; elles devront être respectées ultérieurement.

4.3.2 Eaux usées

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau (MRN) doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement de service Assainissement de la Métropole.

En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

4.4 Réseaux électriques et de télécommunications

Toute construction ou installation doit être raccordée en souterrain aux réseaux publics d'électricité.

Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

Les ouvrages de surface (transformateurs et coffrets notamment) doivent être intégrés à l'environnement urbain existant, tant au niveau de leur localisation que de leur aspect extérieur.

4.5 Déchets d'activités et ménagers

Toute construction devra être aménagée de manière à permettre un tri sélectif des déchets à l'échelle de la parcelle ou de l'opération groupée dont elle dépend.

Une aire de présentation des containers de déchets ménagers sera si nécessaire aménagée, en dehors de l'emprise des voiries, de manière à permettre la collecte sans manœuvre de marche arrière pour les véhicules (CRAM R-437).

Les impasses devront disposer à leur extrémité d'une aire de retournement permettant aux véhicules de collecte de réaliser un demi-tour sans manœuvre (rond-point, parking...).

Les locaux artisanaux, commerciaux, industriels et les bureaux doivent disposer de leurs propres installations adaptées au stockage et à la collecte des déchets non ménagers liés à leur activité.

Afin que les voiries privées soient accessibles aux véhicules de collecte, elles devront satisfaire aux caractéristiques suivantes et notamment disposer :

- d'une largeur à minima d'au moins 3 mètres pour une voie à sens unique, avec ou sans stationnement,
- de pentes inférieures à 5 % pour les voies de circulation des camions et nulles pour les lieux de stationnement lors de la collecte,
- d'une résistance pouvant supporter une charge de 26 tonnes afin qu'elles puissent être utilisées par les véhicules de collecte,
- d'une aire de stationnement suffisante afin d'éviter la manipulation des équipements et de gêner la circulation générale des véhicules.

Les points de collecte situés sur le domaine public devront être accessibles aux piétons et sécurisés aux abords des équipements et notamment prévoir :

- l'accès direct des usagers aux équipements afin de leur éviter de traverser la route, même en présence d'un passage piéton. Un surbaissé devra être réalisé en cas de franchissement de trottoir.
- un espace suffisant devant les équipements afin de faciliter le passage des personnes à mobilité réduite et l'accès aux bacs à roulettes.

ARTICLE 1AUX5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 1AUX6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres des voies et emprises publiques. Lorsque le terrain est limitrophe de 2 voies, le recul observé sur l'une des voies pourra être ramené à 5 mètres. On tiendra alors compte des implantations des constructions voisines pour respecter l'alignement s'il existe.

Pour les constructions telles que guérites, bureaux de gardiens, édicules de faible importance nécessaires à l'alimentation des sites par les réseaux des concessionnaires publics, aucun recul n'est imposé sous réserve de présenter un aspect architectural soigné.

ARTICLE 1AUX7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère, avec un minimum de 5 mètres.

N'entrent pas en ligne de compte dans la limite d'un plafond de 1 mètre dans le calcul de la marge de recul, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, garde-corps à claire-voie, acrotères, éléments décoratifs.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- en cas de surélévation ou en cas d'extension d'une construction existante implantée avec des retraits différents (inférieurs à 5 mètres), à condition de :
- ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique,
- de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain,
- que le retrait ne soit pas inférieur à celui existant,
- pour les constructions telles que guérites, bureaux de gardiens, édicules de faibles importance nécessaires à l'alimentation des sites par les réseaux de concessionnaires publics sous réserve de présenter un aspect architectural soigné. Dans ce cas les constructions pourront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans minimum.

ARTICLE 1AUX8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUX9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les emprises au sol maximales des constructions n'excéderont pas **60% de la surface des terrains**.

ARTICLE 1AUX10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut du bâtiment (faitage ou acrotère), cheminées exclues.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **20 mètres**.

Des éléments techniques de faible emprise peuvent toutefois dépasser cette hauteur maximale.

ARTICLE 1AUX11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

De manière générale, l'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur conception ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ou à ne pas s'intégrer dans le cadre bâti existant.

Les extensions et modifications de constructions existantes doivent, au niveau de leur volume, de leur architecture et de leur aspect extérieur, être en harmonie avec la construction existante.

Les constructions doivent présenter une unité de matériaux, de formes, de couleurs et de percements.

Le choix du lieu d'implantation et de la disposition des constructions sur le terrain se fera de manière à privilégier une bonne insertion paysagère. Les déblais/remblais devront être réduits au minimum. Ils devront être figurés sur les coupes et plans des façades du permis de construire.

Traitement des façades

L'usage en façades de bardages métalliques bruts (tôle galvanisée, bardages non laqués) et généralement de tous matériaux de parement d'aspect médiocre est interdit.

Les tons des différents éléments des façades (murs, menuiseries, dispositifs d'occultation...) doivent être en harmonie entre eux et avec l'environnement bâti existant. Ils devront être clairement indiqués avec échantillons et nuanciers et validés par l'autorité chargée de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

La polychromie utilisée sera d'au maximum de trois teintes.

Les façades des extensions de bâtiments existants comporteront un parement ou un enduit si possible identique et à défaut compatible, en finition et en teinte, à celui existant sur le bâtiment existant.

L'usage de bardage bois sera possible dès lors que le matériau sera teinté dans la masse. Les matériaux composites sont autorisés, s'ils sont en harmonie avec les différents éléments des façades.

Les enseignes doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent et conformément au règlement local de publicité en vigueur sur le territoire communal. Dans le cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences devra être opérée.

Toitures et couvertures

Les toitures constituent une composante à part entière du projet architectural et doivent assurer un bon couronnement de la construction. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les lignes de vie sur les toits doivent être rabattables ou être sous l'acrotère.

Les couvertures en matériaux ondulés opaques ou translucides, en tôles sidérurgiques brutes, fibrociment, tôles plastiques ne sont pas autorisées. L'emploi du bac acier est possible, sous réserve qu'il soit laqué en usine.

Les panneaux solaires sont autorisés, sous réserve de leur parfaite intégration au bâtiment.

Ils ne feront aucune saillie par rapport au reste de la couverture. Leur nombre et leur surface pourront être limités pour assurer une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager du quartier.

Sauf impossibilité technique les antennes collectives, les antennes paraboliques et les antennes relais seront implantées sur les toitures ou sur les façades de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques.

Elles s'attacheront par leur forme et leur couleur à s'intégrer au mieux à leur support.

Les ouvrages techniques liés aux équipements publics sont exclus des présentes dispositions.

Locaux et équipements techniques

Les ouvrages et locaux techniques tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble.

L'implantation d'une antenne, parabolique ou autre, dont le diamètre excède 1 mètre, ainsi que celle d'appareillages électriques externes (climatisation par exemple) est soumise à autorisation d'urbanisme.

Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable et elle doit être conforme aux prescriptions des cahiers des charges de la ZAC de la Sablonnière.

Les clôtures doivent avoir une conception d'ensemble et être constituées de matériaux de nature et de teinte en harmonie avec les constructions. Elles ne doivent pas compromettre l'unité paysagère du projet.

Les clôtures en plaques pleines de béton sont interdites.

Par principe, les clôtures seront réalisées en panneaux métalliques rigides et galvanisés (mailles rectangulaires verticales, de couleur gris), avec une hauteur de 1,8 mètres à l'exception des prescriptions particulières règlementées par arrêtés applicables aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) qui imposent, pour mieux sécuriser les sites, des clôtures d'une hauteur supérieure à 1,80 mètres.

Les clôtures seront doublées par une haie vive végétale ou par des plantes grimpantes ou par des massifs arbustifs éventuellement discontinus implantés dans le cadre d'un aménagement paysager d'ensemble. Elles devront être régulièrement entretenues.

Les haies plantées en doublement seront composées d'essences locales.

Publicité et Enseignes

Les publicités et enseignes seront conformes aux dispositions réglementaires du Règlement Local de Publicité en vigueur.

Dépôts à l'air libre

Les citernes de gaz ou de fioul (lorsqu'elles seront justifiées par un process de fabrication ne permettent pas d'utiliser le gaz naturel), ainsi que les installations similaires doivent, sous réserve du respect de la législation en vigueur, être ceinturées de plantations denses et persistantes afin de les rendre non visibles des voies publiques.

ARTICLE 1AUX12 : STATIONNEMENT AUTOMOBILE ET DEUX-ROUES NON MOTORISES

Le stationnement des véhicules, qu'il s'agisse des véhicules légers ou poids lourds, propres à l'entreprise ou de ceux utilisés par le personnel ou les visiteurs, doit obligatoirement être assuré en dehors des emprises publiques. Les manœuvres des véhicules doivent se faire à l'intérieur des parcelles.

Les aires de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 2006-1656 et n°2006-1657 du 21 décembre 2006 relatives à l'accessibilité aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

Il est demandé un minimum de 12,50 m² par place de stationnement pour les véhicules hors place handicapée (soit 2,50m X 5,00m).

Normes de stationnement

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, un nombre de places différent pourra être autorisé ou imposé par décision motivée, (notamment en cas de reconversion d'un bâtiment) tenant compte de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Livraisons

Les nouvelles constructions recevant ou générant des livraisons, doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargements, déchargements, et manutentions.

Stationnement des vélos

L'espace de stationnement sécurisé destiné aux vélos doit répondre aux conditions posées par les articles L.111-5-2 et R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il devra se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut, au premier sous-sol, ou au premier étage, et accessible facilement depuis le ou les points d'entrée du bâtiment. Si ce dernier est réalisé à l'extérieur du bâtiment, il devra être clos, couvert et éclairé.

Conformément à l'arrêté du 20 février 2012 modifié le 30 octobre 2014, les bâtiments à usage principal de bureaux devront prévoir un espace d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Stationnement des véhicules électriques

Tout projet de construction qu'il soit à usage d'habitation, commercial, industriel, tertiaire ou accueillant un service public doit être doté des équipements techniques (gaines, câblages et dispositifs de sécurité) nécessaire à l'alimentation de prises de recharge de véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE 1AUX13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

En dehors des espaces à vocation spécifique (voiries, aires de stationnement, ...) les espaces libres entre les constructions, seront aménagés de manière à ne pas présenter un caractère résiduel de remplissage des vides entre les éléments et favoriser les déplacements en modes doux.

Les espaces libres de toute utilisation ou occupation du sol (constructions, circulations, aires de stationnement) doivent être traités en espaces verts. Les espaces perméables doivent représenter au moins 30% d'une parcelle.

Les aires de stationnement automobile en surface doivent être plantées et de préférence traitées en matériaux perméables (stabilisé, pavage non-joint...).

L'implantation d'un abri à deux-roues non motorisés devra s'accompagner d'un traitement paysager de qualité (arbustes, plantations...).

ARTICLE 1AUX14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE 1AUX15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.