

CHAPITRE 9.1

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUXr

Caractère de la zone

Cette zone est destinée à l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de la Régalle créée par délibération du Conseil Communautaire du 4 avril 2007.

C'est une zone dont l'équipement sera réalisée dans le cadre de cette ZAC, qui se localise au Sud-Est de la zone urbaine, dans le prolongement de l'espace d'activité existant.

Elle est dédiée aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et aux entrepôts liés à l'activité autorisée ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif

Article 1AUXr1

Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Dans l'ensemble de la zone :

- les activités agricoles,
- les logements exceptés ceux autorisés sous conditions à l'article 1AUXr2,
- les entrepôts si ils ne sont pas complémentaires à une activité autorisée,
- les installations classées soumises à autorisation le long de l'avenue Van Wyngène,
- les casses automobiles,
- les carrières,
- l'aménagement de terrains pour le camping et le stationnement de caravanes,
- les décharges,
- les circuits automobiles, motocyclistes ou destinés à l'usage d'engins roulants dans le cadre de loisirs.

Article 1AUXr2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions non interdites à l'article 1AUXr1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

Dans l'ensemble de la zone

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone.

La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants.

Les constructions à usage d'habitation si :

- elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage ou la direction de l'activité autorisée,
- elles sont inscrites dans le volume et l'architecture générale du bâtiment d'activité, à raison d'un seul logement et ne dépassant pas 100 m² de SHON.

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone où elle s'implantent.

Sont admis à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone :

- les constructions, installations et extensions de bâtiment à usage industriel, artisanal, tertiaire ou de services, soumises ou non à la réglementation sur les ICPE (Installations classées pour la Protection de l'Environnement) dont l'activité est compatible avec le caractère et la situation de la zone et à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité, qu'elles n'apportent pas une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage, qu'elles respectent les lois et règlements en vigueur.

Article 1AUXr3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voies de desserte :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée et en état de viabilité.

Les voies desservant les terrains doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- avoir une emprise minimum de 14 mètres avec une chaussée de 6 mètres minimum permettant les croisements des camions et la création de trottoir pour les piétons.
- les carrefours devront permettre le virage des véhicules les plus encombrants.
- les voies de liaison avec la voirie de la zone d'activité existante pourront avoir des caractéristiques d'emprise différentes afin d'assurer une continuité cohérente.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Accès :

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et avoir une largeur de 5 m minimum.

Les accès des terrains seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre.

Rappel : Une demande d'autorisation préalable du gestionnaire (commune ou département) sera nécessaire pour toute création ou modification de voirie ou d'accès sur le réseau public communal ou départemental.

Article 1AUXr4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions répondant aux critères Haute Qualité Environnementale en vigueur lors du dépôt de la demande de permis de construire.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Les modalités de pré-traitement, de raccordement et d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées devront répondre aux prescriptions du service d'assainissement compétent sur la commune la Direction de l'Assainissement de la CAMC, et se conformer au Schéma d'assainissement en cours d'élaboration.

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour tout logement, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
La mise en place d'un dégraisseur pour les commerces de bouche est obligatoire.

b) 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.

Le déversement d'eaux pluviales peut se faire soit via un branchement direct sur le réseau pluvial, soit sur le terrain.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales (en particulier les eaux issues du ruissellement sur les parkings de plus de 10 places de stationnement de véhicules légers et 5 places pour les poids lourds) doivent subir un prétraitement avant rejet, selon la norme DIN 1999.

Les projets de construction devront privilégier, dans la mesure du possible, un dispositif visant à la gestion et à la rétention des eaux pluviales à la parcelle avant rejet dans le réseau, et ce après analyse avec la Direction de l'Assainissement.

Une convention de rejet entre la Direction de l'Assainissement et l'industriel devra être passée.

Article 1AUXr5

La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 1AUXr6

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

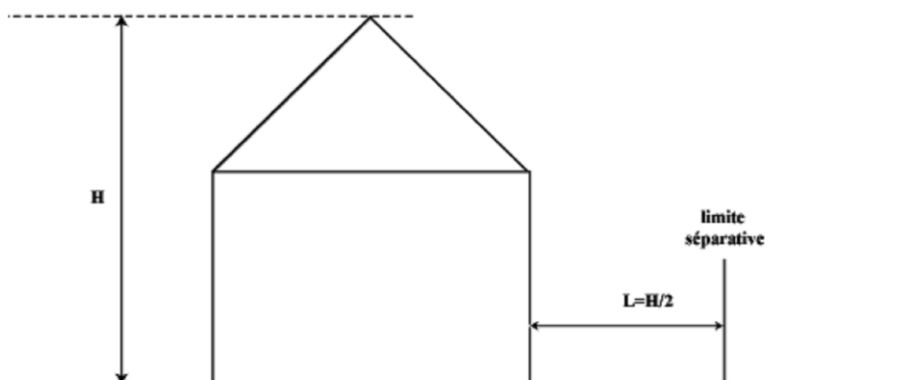
Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 7 mètres.
Cette bande de recul devra être plantée sur une profondeur minimum de 2,50 mètres à partir de l'alignement, de manière à former un écran paysagé constitué de haies végétales continues, d'arbustes isolés ou encore d'arbres de haute tige.

D'autres dispositions pourront être retenues dans le cas de locaux techniques qui nécessitent, pour le bon fonctionnement des services collectifs, une proximité avec la voirie (locaux container, déchet, tri sélectif, transformateur, armoire technique...) ainsi que pour les installations et équipements d'intérêt collectif.

Article 1AUXr7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en observant une marge de recul égale à $L=H/2$ avec un minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives de propriété.



Cas particulier :

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de voies ou comportant une façade sur rue inférieure ou égale à 30 mètres, l'implantation sur une limite séparative latérale sera autorisée.

En cas d'implantation en limite séparative ou en angle de propriété, des mesures particulières devront être prises afin d'éviter la propagation des incendies.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article 1AUXr8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions distinctes et non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 10 mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article 1AUXr9

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article 1AUXr10

La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres par rapport au niveau du sol naturel, excepté le long de la rue Van Wyngène et dans son prolongement en limite ouest de la ZAC, dans une bande de 30 mètres mesurés à partir de l'alignement où les constructions ne pourront pas dépasser une hauteur de 10 mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

Article 1AUXr11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale et hauteur.

L'étude architecturale de ces ouvrages devra justifier qu'il a été tenu compte du caractère et de l'intérêt des lieux avoisinants.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture pourront être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions répondant aux critères Haute Qualité Environnementale en vigueur lors du dépôt de la demande de permis de construire.

En cas de projet d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement aura été particulièrement étudiée, des dispositions dérogeant à la règle générale pourront être retenues.

1. Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures doivent être plate ou présenter une très faible pente avec un maximum de 10% de pente.

2. Parements extérieurs

Les différents murs de bâtiments doivent présenter une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect briques creuses, parpaings...) est interdit. La partie maçonnée ne peut excéder 35%. Les bardages métalliques (aluminium, acier laqué...) devront être posés à l'horizontal.

3. Clôtures

Les clôtures sur rue seront uniquement composées d'un treillage mécano soudé vert doublé d'un écran végétal sur une profondeur de 2,50 mètres, conformément aux dispositions de l'article 1AUXr6.

Entre propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures devront être en « treillage mécano soudé » avec la possibilité de créer un muret de soubassement dont la hauteur ne devra pas excéder 1/3 de la hauteur totale de la clôture.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres, sauf conditions de sécurité particulière. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les portails et portillons ne devront pas s'ouvrir sur l'espace public.

4. Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUXr12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres,
- dégagement : (6 x 2,50) m²

2. Nombres de places de stationnement à réaliser

Construction à usage de bureaux :

Il sera créé deux places de stationnement pour 40 m² de surface hors œuvre nette affectée à un usage de bureau pour les 500 premiers mètres carrés.

Au-delà de ces 500m², il sera créé deux places de stationnement pour 60 m² de surface hors œuvre nette affectée à un usage de bureau

Construction à usage d'hébergement hôtelier :

Il sera créé une place de stationnement par chambre.

Construction à usage d'activités industrielles, artisanales et d'entrepôts

Il sera créé une place de stationnement pour 100 m² de surface hors œuvre nette de l'établissement.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement, l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Construction à usage de commerce :

Il sera créé au minimum 5 places de stationnement par tranche de 100m² de SHON.

Pour les constructions de moins de 100m² de SHON, il sera créé au minimum 3 places de stationnement.

Logement autorisé à l'article 1AUXr2 :

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement pour le logement directement lié à l'activité.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article 1AUXr13

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Le coefficient d'espace vert est fixé à 20% de la superficie totale de la parcelle, à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de superficie d'espaces vert.

Au minimum la façade sur rue (voir article 1AUXr6) et une limite séparative de propriété feront l'objet de l'aménagement d'une bande plantée d'une largeur de 2,50 mètres formant écran végétal constitué de haies vives, arbustes isolés et arbre de haute tige.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article 1AUXr14

Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,80.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.