

CHAPITRE 1– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AUI est une zone à urbaniser à court ou moyen terme, destinée à l'extension de l'activité industrielle.

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Est interdit, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article 1AUI2.

ARTICLE 1AUI 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées :

- Les installations classées ou non au titre du Code de l'Environnement, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,
- Les constructions et installations à usage industriel, agro-alimentaire, commercial, artisanal, de bureau, tertiaire ou d'entrepôts, soumises ou non à déclaration ou à autorisation,
- Les constructions ou extensions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone, ainsi que les bâtiments annexes liés à ces constructions
- L'extension ou la modification des constructions ou installations existantes, classées ou non, dans la mesure où elles ne créent pas de dangers ou de nuisances,
- Les équipements d'infrastructure (voirie, réseaux divers, transport...) liés aux activités autorisées dans la zone.
- Les constructions ou installations à usage de restauration, dès lors qu'elles sont liées aux activités principales autorisées dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, indispensables à la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées sous conditions ;

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUI 3 - ACCÈS ET VOIRIE

ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, sécurité...), d'autre part, correspondre à la destination de l'installation. Ils doivent être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

VOIRIE

- Toutes les voiries publiques doivent avoir 6 mètres de largeur sur toutes leurs longueurs.
- L'ensemble des voies doit :
 - Etre adapté à la destination et l'importance des constructions et installations qu'elles desservent,
 - être aménagé de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des déchets, d'y avoir libre accès et circulation.
- Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 mètres doivent être aménagées de façon à permettre le retournement et le croisement des véhicules.

ARTICLE 1AUI 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement.
- Un logement doit correspondre à un branchement.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES

- Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions afin de ne pas augmenter le débit et le volume des eaux de ruissellement générés avant aménagement.
- Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel.
- Le rejet des eaux pluviales vers le réseau collecteur des eaux usées est interdit.
- Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées seront acceptées dans le réseau public seulement si le demandeur du permis de construire ou de la déclaration de travaux démontrera qu'il a mis en œuvre sur le terrain d'assiette du projet, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau collecteur, par des solutions d'infiltration, de rétention et ou de récupération des eaux de pluie.
- Les puits perdus et les puisards recevant des eaux souillées sont interdits.

EAUX USEES ET VANNES

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du code de la santé publique et par l'article R.111-12 du code de l'urbanisme.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

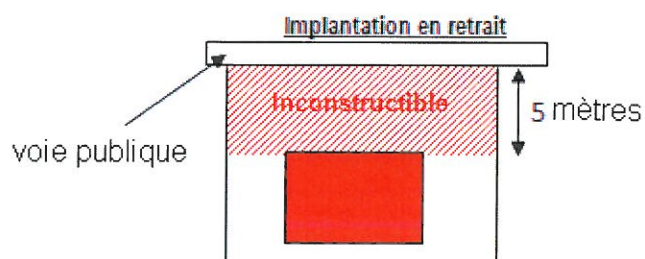
- Non réglementé.

ARTICLE 1AUI 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

- Non réglementé.

ARTICLE 1AUI 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

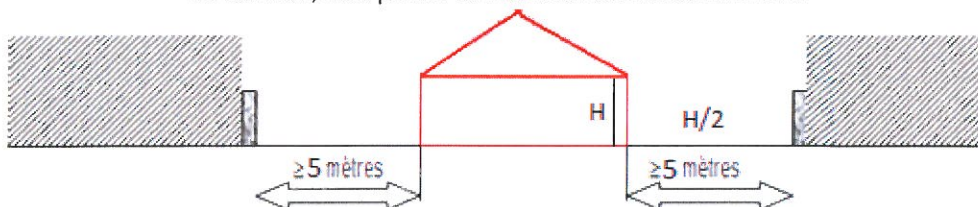
- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m de l'emprise de la RD n°67 hors agglomération.
- Pour les autres emprises publiques, les constructions doivent être implantées :
 - En retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.



- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes.

ARTICLE 1AUI 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

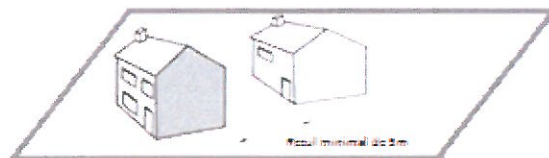
- Les constructions ou installations à usage d'activités doivent être implantées :
 - Avec une marge de recul par rapport aux limites séparatives, au-moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres minimum.



- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes dès lors que l'extension ne réduit pas cette marge.

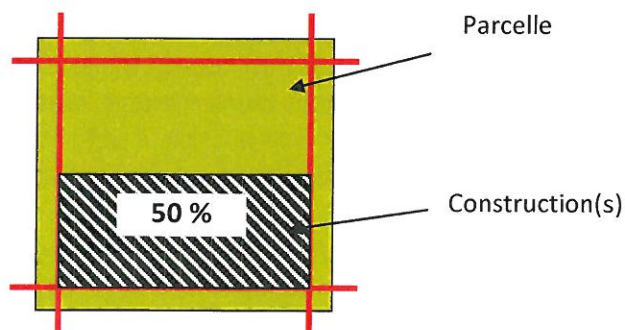
ARTICLE 1AUI 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- La distance entre tout point de deux constructions sur un même terrain doit être au-moins égale à 5 mètres.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.



ARTICLE 1AUI 9 - EMPRISE AU SOL

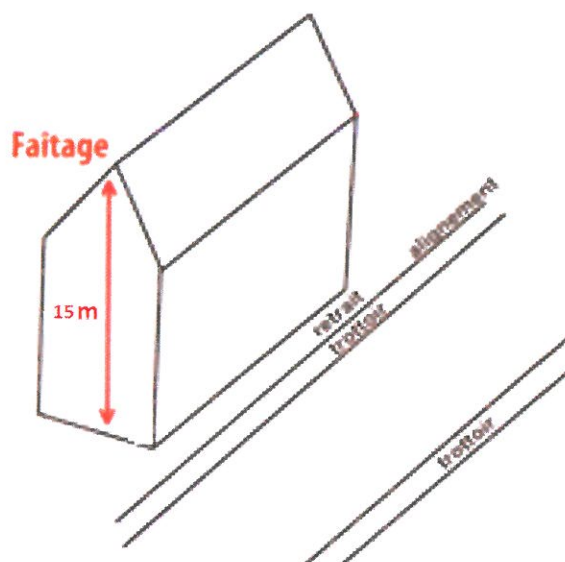
- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 50% de la surface totale du terrain.



- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour la construction d'équipements publics d'infrastructure liés à la voirie ou aux réseaux divers (transformateurs, pylônes,...).

ARTICLE 1AUI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des bâtiments à usage d'activités est limitée à 15 mètres au faitage compté à partir du point le plus bas du terrain naturel.



- Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisée pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité (châteaux d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales).

ARTICLE 1AUI 11- ASPECT EXTÉRIEUR

DISPOSITIONS GENERALES

- Conformément aux dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir 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.
- Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.
- Toute architecture étrangère à la région est interdite.
- L'affectation des propriétés à usage exclusif de dépôts de quelque nature que ce soit est interdite.
- L'implantation des enseignes sera soumise à la réglementation en vigueur.

FACADES ET MATERIAUX

- Les aspects extérieurs des nouvelles constructions doivent être choisis en harmonie avec celles des constructions environnantes.
- Les bâtiments à usage artisanal, commercial ou d'entrepôts seront réalisés soit en matériaux destinés à être recouverts soit en profilés divers ou en bois traité.
- Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.
- Les bardages seront de préférence disposés horizontalement sauf s'ils constituent un élément de rupture voulu comme tel dans le projet.
- Les façades des bâtiments visibles de la route d'Haucourt devront présenter un réel intérêt architectural. En particulier les façades dont la longueur est supérieure à 12 m devront être rythmées par des détails architecturaux (éléments en saillie ou en retrait, claustras, baies vitrées...) afin de rompre l'uniformité des plans verticaux.
- Les enseignes sont autorisées à condition qu'elles soient liées à l'activité existante sur le terrain d'assiette et qu'elles soient de préférence directement apposées sur l'immeuble.

TOITURES ET ASPECT DES COUVERTURES

- Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activités devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.
- Les travaux sur les toitures terrasses existantes restent autorisés.
- Pour les constructions nouvelles, les toits terrasses sont autorisés à condition qu'ils soient végétalisés.
- Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient posés au nu du plan de couverture ou intégrés.
- Les ouvertures en toiture seront du type lucarne.
- Les toitures des constructions à usage d'habitation, les vérandas et les extensions, seront à un ou deux versants.
- Les toitures comportant des versants de faible pente (pente inférieure à 10% sur l'horizontale) sont autorisées à condition d'être dissimulées par des acrotères.
- La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux constructions à usage d'habitation et à leurs annexes.
- A l'exception des vérandas, extensions et annexes, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale. Cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux.
- A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en aspect « ardoises » ou « tuiles ».
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés et pourront être posés au nu de la toiture ou intégrés.

LES ANNEXES

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure.

LES CLOTURES

- Les plantations d'alignement composées de thuyas ou de conifères de la même famille sont interdites.
- Les grillages seront de préférence constitués de mailles rectangulaires de couleur verte et posés sur des poteaux de même couleur.
- L'utilisation d'essences locales pour la réalisation des clôtures est vivement recommandée. Celles-ci sont précisées en annexe.
- Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage urbain existant.

ARTICLE 1AUI 12 - LE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules y compris utilitaires correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.
- En particulier, il est exigé au minimum :
 - Pour les constructions à usage de bureaux :
 - 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.
 - Pour les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales :
 - 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.
 - Pour les établissements à usage d'entrepôts :
 - 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher.
- Les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs devront également être prévus.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction. Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

ARTICLE 1AUI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

- Les haies figurant au plan comme élément du paysage à protéger et à conserver sont soumises aux dispositions de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.
- L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée. Celles-ci sont précisées en annexe.
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.
- Les dépôts et aires de stockage doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.
- Les espaces restant libres après implantation des constructions devront faire l'objet d'un aménagement paysager (minéral ou végétal).
- Les abords des aires de stationnement internes devront être aménagés et paysagés.

SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

ARTICLE 1AUI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE 1AUI 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

- Non réglementé.

ARTICLE 1AUI 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Il est recommandé que toute nouvelle construction prévoit la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

