

CHAPITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUX

Zone réservée à l'accueil d'activités non agricoles et pouvant être équipée par anticipation. L'urbanisation y est conçue avec le souci de :

localiser les implantations potentiellement dangereuses ou nuisantes à l'écart des zones résidentielles, existantes et futures ;
maîtriser l'imperméabilisation des sols compte tenu des caractéristiques limitantes des réseaux existants au cœur de l'agglomération.

Elle comprend les secteurs :

- **1 AUXa** : correspondant à la Zone Industrielle déjà occupée par des activités artisanales ou industrielles susceptibles d'être nuisantes ou dangereuses ;
- **1 AUXb** : réservé à l'extension de la ZI sur des terrains aménagés par la Codecom du Pays d'ETAIN
- **1 AUXc** : destiné à l'implantation d'établissements tertiaires (tous services), à vocation plutôt commerciale.

Des dispositions particulières sont prévues au niveau des terrains limitrophes du contournement routier (axe classé à grande circulation).

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

Rappel :

Tout changement de destination est soumis à Permis de Construire.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers mentionnés aux articles R 442-1 à R 442-13 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.

ARTICLE 1 AUX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 - Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation ou d'entrepôt autres que celles mentionnées à l'article AUX 2.
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article AUX 2.
- Les terrains de camping, les garages de caravanes, les caravanes isolées et les mobil home.
- Les constructions à usage agricole.
- Les ouvertures de carrières et gravières.

1.2 - A l'intérieur du secteur 1 AUXa,

- les établissements, dépôts ou activités incompatibles avec la prévention des risques technologiques;
- les Etablissements Recevant du Public (ERP).

1.3 - A l'intérieur du secteur 1 AUXb,

- les ERP non dédiés aux professionnels (exploitants agricoles ; artisans, ...), tels que les hôtels (admissibles eux en secteur 1 AUXc).

1.4 - A l'intérieur du secteur 1 AUXc,

- les ateliers de fabrication et d'une manière générale les activités de production non explicitement rattachées et nécessaires à une activité commerciale ou de service rendue sur place ;
- les entrepôts autres que ceux annexes d'une entreprise de distribution ouverte aux particuliers ;
- les installations classées en raison des risques de nuisances (bruit ; odeurs ; trépidations).

ARTICLE 1 AUX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1 - Dans l'ensemble de la zone à condition :

- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissées de terrains inconstructibles ;
 - que l'opération soit directement raccordable aux réseaux collectifs d'alimentation en eau potable et d'assainissement, de voirie et d'électricité existants ou dont la réalisation est prévue par la collectivité (commune ou Codecom) ;
 - que les charges d'équipements internes à l'opération soient prises en charge par le pétitionnaire sans préjuger des participations exigibles au titre de la PVR (Participation pour Voirie et Réseaux).
- Les constructions et installations à usage industriel, artisanal et commercial de toute nature ainsi que les bureaux, dépôts, dépendances, services et activités annexes qui leur sont liés.
 - Les lotissements destinés à ces occupations et utilisations.
 - Les aires de stationnement ouverte au public.
 - Les installations classées à condition que leur implantation soit compatible avec le voisinage d'un axe à grande circulation, ceci impliquant consultation de la DRIRE pour des projets d'ICPE éloignés de moins de 200 m de l'emprise de la rocade Est.
 - Les constructions à usage d'entrepôt non interdites par l'article 1 AU1 (alinéa 1.4)
 - Les constructions à usage d'habitation à condition d'une part d'être directement liées à une installation existante et d'être nécessaires à la surveillance et au gardiennage de cette installation, d'autre part d'être implantées à plus de 75 m de l'axe de la rocade.

2.2 - A l'intérieur du secteur 1 AUXa,

Dans le cas d'un bâtiment détruit par un sinistre, la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et de même surface de planchers n'est autorisée que si elle est compatible avec *la maîtrise de l'urbanisation* aux abords d'installations existantes soumises à autorisation en raison de risques technologiques .

2.3 - Dans les secteurs 1 AUXb et 1 AUXc :

- les installations classées compatibles avec les proximités aggravant les conséquences d'un accident (rocade ; ICPE alentours).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUX 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès

- Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, les accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques des accès seront fixées par le gestionnaire de la voirie (Département, Communauté de Communes ou commune).
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) des voies qui présenterai(en)t une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Dans le secteur 1 AUXb :

- la desserte des lots suivra la réalisation, éventuellement fractionnée, d'une voie commune reliant les lots au rond point aménagé au niveau du contournement routier.
- toutefois, à moins de réaliser une circulation interne à sens unique et/ou sauf impératif de sécurité (séparation des flux VL / PL ; accès pompiers...), il ne pourra être créé, par îlot foncier ou par lot, qu'un unique accès routier sur cette liaison nouvelle.

Dans le secteur 1 AUXc il ne pourra être créé, par îlot foncier ou par lot, qu'un accès par voie routière riveraine.

3.2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées :

- à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin que les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1 AUX 4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Réseaux divers

Les réseaux nécessaires à la desserte des constructions devront être étudiés de façon à permettre l'équipement rationnel, progressif ou non, de l'ensemble de chaque secteur (dimensionnement, positionnement).

Les réseaux d'alimentation en électricité, de téléphone et d'éclairage public seront réalisés en souterrain obligatoirement dans le secteur 1 AUXc ainsi que dans le reste de la zone là où ils seraient visibles en 1^{er} rideau depuis la rocade.

4.2 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Si d'après l'avis des services de l'Etat compétents en matière d'hygiène et de sécurité des biens et personnes la destination ou les conditions d'occupation ou de défense incendie sont considérés comme ne nécessitant pas une alimentation d'eau sous pression, compte tenu des dispositions constructives ou autres (telle que l'utilisation des eaux de pluies récupérées), une construction n'a pas obligation d'être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.3 - Assainissement

Rappel :

Le rejet au réseau public d'effluents de type industriel, notamment ceux provenant des ICPE soumises à autorisation, nécessite l'établissement d'une convention de rejet.

- Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Toutefois, pour les constructions exclusivement destinées au stockage, à l'entreposage ou au remisage-garage et non occupées régulièrement par du personnel, pourra être autorisée la mise en place d'un dispositif approprié de collecte, stockage et contrôle des effluents occasionnels après avis du service de l'Etat chargé de la police des eaux.
- Les eaux usées de type industriel devront subir un prétraitement spécifique adapté au système collectif de traitement en place et compatible avec les équipements publics en service ; à défaut les effluents devront être stockés puis dirigés vers une installation de traitement extérieure.

4.4 - Eaux pluviales

Rappel :

Le rejet des eaux pluviales doit être compatible avec les caractéristiques du réseau public ainsi qu'avec la protection des milieux aquatiques.

- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales (libre écoulement ; séparation et traitement des eaux polluées ; maîtrise des effets d'imperméabilisation et/ou du ruissellement) sont à la charge exclusive de l'aménageur et/ou du propriétaire qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- A moins que le sous-sol ne s'y prête pas les eaux pluviales de toiture seront dirigées vers des dispositifs d'infiltration.

- Avant mélange avec d'autres eaux pluviales, les eaux ruisselant sur des aires de stationnement devront transiter par une installation de prétraitement.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement dans le réseau public de celles des eaux pluviales non dirigées vers des dispositifs d'infiltration ainsi que la gestion des eaux recueillies par des dispositifs appropriés écrêtant les pluies d'orage.

ARTICLE 1 AUX 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AUX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :

Toute construction doit être implantée à au moins 25 mètres de part et d'autre de l'axe des voies classées à grande circulation

- Des logements (de fonction, hôteliers) ne pourront être implantés à moins de 75 mètres de l'axe de la rocade.
- Toute construction doit s'implanter à une distance au moins égale à cinq (5) mètres de l'alignement des voies publiques, compris voies cyclables ou cheminements piétons, ainsi que de celui des voies privées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés, autres qu'engins de manutention. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à cette règle.
- Des distances supérieures de retrait peuvent être exigées si les conditions de sécurité, en particulier en cas d'incendie, l'exigent.
- Les merlons de protection, tels que ceux édifiés en vue directe du lotissement de la Vignette ou encore du collège, peuvent être implantés à l'intérieur des bandes non aedificandi.

ARTICLE 1 AUX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à cinq (5) mètres.

Une distance supérieure peut être exigée si les conditions en cas d'incendie l'exigent en fonction de la nature des bâtiments.

Dans le secteur 1 AUXb, les constructions devront être implantées à au moins 10 m de l'emprise des voies ferrées.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

ARTICLE 1 AUX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à cinq (5) mètres.

Une adaptation mineure pourra être envisagée pour des ouvrages et structures, couverts ou non, imposés par un procédé technique, mis en œuvre dans un bâtiment proche.

Une distance supérieure peut être exigée si les conditions en cas d'incendie ou encore les besoins d'éclairage naturel l'exigent en fonction de la nature et de la destination des bâtiments.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

ARTICLE 1 AUX 9 : Emprise au sol

Définition :

l'emprise au sol des constructions est déterminée par projection verticale de tous points de la construction débords compris (balcons, auvents, etc...).

A l'intérieur des secteurs 1 AUXb et 1 AUXc, l'ensemble des constructions édifiées sur un terrain ne peut représenter une emprise au sol supérieure à 65 % de la superficie de la parcelle ou de l'îlot foncier.

L'ensemble des superficies imperméabilisées (compris tous bâtiments, voirie privée, aires de toute destination) par terrain ne peut dépasser compte tenu des caractéristiques du réseau pluvial existant à l'aval de ces secteurs :

- 80 % de la superficie de la parcelle ou de l'îlot foncier à l'intérieur du secteur 1 AUXb
- 70 % à l'intérieur du secteur 1 AUXc.

ARTICLE 1 AUX 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur absolue d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut de cette construction et le niveau du sol naturel, ouvrages techniques de faible emprise (ventilation ; machinerie d'ascenseur....), souches de cheminées, saillant de mur coupe-feu et autres superstructures exclus.

La hauteur relative des constructions doit être ou rester compatible avec les besoins d'éclairage naturel des locaux, ceci en fonction des destinations et des implantations respectives.

Sur ceux des terrains limitrophes de l'emprise du contournement routier, pour les parties du bâtiment implantées à moins de 75 m de l'axe de la voie, la hauteur absolue des constructions ne pourra excéder 12 mètres et celle à l'égout 8 mètres.

ARTICLE 1 AUX 11 : Aspect extérieur

11.1 - Dispositions communes

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.

L'ensemble des constructions d'une même opération doivent présenter une unité de matériaux et d'aspect.

11.2 - Façades

Les matériaux destinés à être enduits devront l'être à moins d'être recouverts.

Les bardages en tôle galvanisée bruts ou en fibro-ciment non teinté dans la masse sont proscrits.

Lorsqu'elles sont visibles depuis les axes routiers, les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Pour les parcelles riveraines du contournement routier, les façades dites "nobles" seront préférentiellement développées le long des axes routiers (parallèlement ; en L)

11.3 - Toitures

L'homogénéité de la toiture en matériaux et en couleur sera respectée.

La teinte des toits sera sombre, les revêtements de couleur vive interdits.

Le fibrociment non teinté dans la masse est interdit.

Pour les toitures particulièrement visibles depuis le contournement routier (vue directe, sans écran bâti) les constructeurs devront porter un soin particulier au traitement des éventuels édicules techniques (désenfumage, climatisation, cheminée, éclairage zénithal).

Les dispositions de cet alinéa ne s'appliquent pas aux éléments justifiés par des nécessités spécifiques d'éclairage, d'optimisation technique ou environnementale ni a fortiori de superstructure tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques.

11.4 - Clôtures

S'il est prévu une clôture, quatre solutions sont possibles:

- plantation d'une haie.
- réalisation d'un mur bas (hauteur maximale 30 cm) supportant un grillage ou un dispositif à claire voie.
- construction d'un mur traité à l'identique d'une façade .
- grille, grillage ou tout autre dispositif à claire-voie doublés ou non d'une haie vive.

Le long de la voie de contournement, celles des clôtures implantées en direction de l'emprise routière ne pourront être que la haie vive doublée ou non d'un grillage et montée jusqu'à hauteur d'au moins 2 mètres. Toutefois au cas où un merlon engazonné longe la dite limite et reporte donc la clôture à l'intérieur de l'ilot foncier les quatre possibilités restent admises.

ARTICLE 1 AUX 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques ou privées. un nombre minimum d'emplacements sera fixé en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

La superficie à prendre en compte est de 25 m² par emplacement, accès compris.

Le long de la rocade, les zones de stationnement seront rejetées à l'intérieur des zones de construction; à défaut elles seront masquées par des éléments végétaux suivant des modalités compatibles avec le respect des autres articles de la section II.

ARTICLE 1 AUX 13 : Espaces libres et plantations

13.1 - Dispositions communes

Afin de maîtriser l'imperméabilisation, l'ensemble des emprises non nécessaires aux constructions, voies ou aires diverses seront laissées en herbe (c'est à dire ni revêtues, ni traitées en accentuant le ruissellement).

Le traitement des espaces libres ne pourra être minéral que si des dispositions sont prises pour assurer un coefficient de ruissellement n'excédant pas celui de la même superficie de terrain enherbé.

Les surfaces libres de toutes constructions qui sont visibles depuis les voies ouvertes au public ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées. Ces aménagements figureront sur le plan masse des demandes d'occupation et utilisation du sol.

13.2 - Espaces libres

Les plantations existantes seront préservées ou remplacées par des végétaux équivalents.

Les superficies à aménager en espaces verts, distinctes des superficies imperméabilisées (telles qu'aires de stationnement), seront traitées en espaces paysagers comportant au minimum un arbre à moyen ou grand développement pour 100 m².

Les végétaux composant les plantations (haies, alignements, isolées) pérennes seront d'essence locale, l'ensemble des plantations comportant au moins la moitié de feuillus à l'échelle de l'îlot foncier.

Pour les terrains attenant au contournement routier, les surfaces libres de toutes construction ou installation, traitées en espaces verts, ainsi que les plantations seront en priorité localisées du côté de l'emprise routière.

Les bandes de terrain non aedificandi issues des marges de retrait vis à vis de la rocade seront plantées d'arbres alignés à intervalles réguliers avec un espacement maximal de 6 m, entre ou devant lesquels, selon leur développement, une haie vive sera prévue comme préconisé à l'alinéa 11-4 de l'article 1 AUX 11.

13.3 - Zones de stockage et déchets d'activité

Pour **les lots ou parcelles attenant** aux routes classées à grande circulation, les **emplacements** réservés aux bacs ou conteneurs à déchets ainsi que d'une manière générale tous dépôts de matériaux et de matériels (palettes etc...) inesthétiques qui seraient visibles depuis ces voies devront être masqués soit par une haie à feuillage persistant, soit par un merlon agrémenté de plantations. Ces écrans végétalisés auront au moins 2 mètres de hauteur.

13.4 - Aires de stationnement

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements V.L. ou bien pour 2 emplacements P.L. Aucune dérogation ne sera admise pour quelque motif que ce soit.

Lorsque ces aires arborées seront visibles depuis les voies routières les plantations requises seront agencées avec l'objectif de créer un écran de verdure.

13.5 - Espaces Boisés Classés

Rappel :

le défrichement est réglementé au titre d'autres Codes (forestier, de l'Environnement).

Toute demande de défrichement est irrecevable pour les terrains figurant en Espaces Boisés Classés sur les plans de zonage du PLU.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUX 14 : Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.