

ZONE 1AUX

Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation future d'activités économiques. Elle correspond à la deuxième tranche de la Zone d'Activités de Frappe. Les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception de celles liées directement à l'activité.

ARTICLE 1AUX-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article 1AUX2 ;
- les constructions destinées à l'activité agricole et forestière ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature, de véhicules usagers et de matériaux non liés à une activité existante ou autorisée dans la zone ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, terrain de camping et de caravanage, stationnement des caravanes isolées et les mobil-home ;
- Les antennes-relais de téléphonie mobile (émettrices et réceptrices).

ARTICLE 1AUX-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'artisanat, de bureaux et d'hôtellerie sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées, qu'elles soient soumises à une seule opération d'ensemble et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage...) et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité, et limitée à un seul logement par activité ;
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances ;
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site ;
- Les zones de stockage ou dépôts de matériaux (sauf matériaux destinés à la vente, show-room, ...) sous réserve que ceux-ci ne soient pas visibles depuis l'espace public ou intégrés dans des dispositifs paysagers permettant d'assurer leur insertion dans le paysage environnant ;
- La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.

ARTICLE 1AUX-3 - ACCES ET VOIRIE

La création de nouveaux accès, de nouvelles voies de desserte et la mise en place de cheminements doux devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Une largeur minimale de 3,5 m sera demandée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir. Ils doivent être adaptés à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Ils ne doivent occasionner aucune gêne à la circulation publique.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2 - Voies nouvelles

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement devra être aux normes des services de collecte des ordures ménagères. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE 1AUX-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

- **Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci

existe. Lorsque celui-ci n'existe pas, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont à privilégier.

Le débit de fuite maximal dans cette zone sera de 3l/s/ha et les ouvrages seront dimensionnés en fonction de leur situation conformément aux périodes de retour de protection recommandées par la norme NF EN 752-2 :

LIEU	FREQUENCE D'INONDATION
Zones rurales	10 ans
Zones résidentielles	20 ans
Centres Villes, zones industrielles ou commerciales	30 ans
Passages souterrains routiers ou ferrés	50 ans

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Défense incendie

Dès lors que le réseau d'eau est suffisant à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre. La distance pourra être reportée à 400 mètres pour la défense incendie du risque faible, comme le précise la lettre préfectorale du 10 mai 2004 relative à la prise en compte de la défense dans les actes d'urbanisme adressée aux maires. Lorsque le réseau d'eau est insuffisant, la défense incendie devra être assurée par des réserves d'eau aménagées.

ARTICLE 1AUX-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des rues, emprises publiques ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées, avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les extensions des bâtiments existants seront réalisées avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

Les dispositions du présent article s'appliquent aux piscines et autres ouvrages soumis à déclaration, à l'exception des clôtures, ou autorisation et aux changements de destination.

Les zones de stockage ou dépôts de matériaux ne pourront pas être implantés en front de rue sauf s'ils sont intégrés dans des dispositifs paysagers.

Dans la zone 1AUX, le recul minimum à observer par rapport à l'axe de l'A89, initialement de 100 mètres, est ramené à 50 mètres comme justifié dans l'étude réalisée à ce titre lors de l'élaboration du Plan d'Occupation des Sols et au regard de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, étude annexée au dossier du Plan Local d'Urbanisme.

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

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les nouvelles constructions seront implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité.

ARTICLE 1AUX-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUX-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne peut excéder 60%

ARTICLE 1AUX-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Pour des besoins liés au fonctionnement, ainsi que pour les installations accessoires telles que cheminées, trémies, silos, ..., des hauteurs supérieures pourront être autorisées si elles ne nuisent pas à la qualité urbaine et paysagère perçue en bordure des grandes infrastructures (A89, RD 1089, RD 910).

ARTICLE 1AUX-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et 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.

Aspect des constructions

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages). Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés ... doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le paysage en entrée de ville.

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

Toitures

Les couvertures devront être, en règle générale, dissimulées à la vue depuis la RD 1089 ou la RD 910. Les toits en pente seront ainsi occultés par des acrotères périphériques.

Des dispositions différentes ne seront admises que si la couverture présente une qualité visuelle et architecturale reconnue, avec notamment les mêmes aspects de structure, de matériaux, de couleurs que les façades principales du bâtiment.

Façades

Les façades perceptibles depuis la RD 910 devront être soignées.

Couleurs

Les couleurs dominantes définies pour la zone sont :

- Grillage de clôture : vert / gris
- Bardage : de couleur neutre (tons gris, anthracite, blanc cassé...) à l'exclusion de toutes couleurs vives ou criardes.
- Maçonnerie : enduit ton pierre

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

Aires de dépôts et de stockage

Ces aires devront être occultées à la vue depuis la RD 910. Pour cela, elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments bâtis et/ou paysagers (merlons plantés, haies, ...)

Ouvrages annexes, dépôts d'ordures

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur, pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

Les dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre. Dans ce dernier cas, le dépôt sera soigneusement masqué à la vue par un écran de plantations persistantes.

Clôtures

Les clôtures seront constituées d'un grillage doublé de haies vives ; elles devront faire l'objet d'une réalisation particulièrement soignée. Leur hauteur sera comprise entre 1 et 2 mètres.

Les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours, des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties des lots.

Matériaux

Les toitures des habitations et installations techniques liées au fonctionnement des services publics seront réalisées en harmonie avec les bâtiments de la zone.

Pour l'ensemble des constructions, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

ARTICLE 1AUX-12 - STATIONNEMENT

Sur leur terrain et en dehors des voies publiques, les constructeurs devront réaliser des garages ou des aires de stationnement pour voitures de telle sorte que le nombre de places nécessaires soit atteint et qu'il y ait au moins :

- Activités commerciales de gros ou demi-gros : une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher,
- Activités artisanales : une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher,
- Activités industrielles ou de transport logistique : une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

Les règles applicables aux établissements et constructions, non mentionnées ci-dessus, sont celles auxquelles ils sont le plus assimilables.

Le garage des 2 roues doit aussi être assuré dans des conditions satisfaisantes.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées ou fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1000 m² par des plantations en haies ou des mouvements de terrains, de façon à atténuer l'impact des parkings sur le paysage environnant. Elles devront être ombragées.

Les aires de stationnement et de service devront être aménagées de façon à garantir l'évacuation des eaux pluviales en cohérence avec les réseaux de collecte publics prévus par l'aménageur.

ARTICLE 1AUX-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Des plantations faisant écran peuvent être imposées, notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre et les dépôts.

ARTICLE 1AUX-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AUX-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation.

ARTICLE 1AUX-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé