

# **ZONE 1AUyz**

## **Caractère et vocation de la zone**

Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil d'activités économiques, notamment d'activités commerciales, tertiaires, de services et de loisirs dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

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

### **ARTICLE 1AUyz1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage d'activités agricole ;
- Les constructions d'habitation, sauf si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées ;
- Les terrains de sports motorisés ;
- Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les caravanes isolées ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières et de ballastières ;
- Les dépôts de véhicules usagés quelque soit leur nombre ;
- Les garages collectifs de caravanes.

### **ARTICLE 1AUyz2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

- Les constructions à usage de commerces, tertiaires, de services et de loisirs.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :
  - qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées,
  - que leur surface ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N par logement.
- Les constructions à usage d'entrepôt, si elles sont directement liées à une activité autorisée dans la zone.
- Les stockages et entreposages à l'air libre de produits et matériaux non nuisants, non polluants, ainsi que les aires de manutention et les aires de stationnements, sous réserve qu'ils fassent l'objet d'un traitement paysager.
- Les exhaussements et affouillements du sol, s'ils sont liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AUyz3 - ACCES ET DESSERTE DES TERRAINS

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc....

#### Accès :

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Ces accès doivent satisfaire aux exigences de la protection civile.

Le nombre des accès sur la voie publique doit être compatible avec l'intérêt de la sécurité des usagers.

L'accès aux quais et installations de déchargement ou de manutention, doit permettre la manœuvre de véhicules de transport sans empiéter sur l'espace public de desserte.

#### Caractéristiques des voies :

Les voies en impasse sont autorisées. Elles doivent être aménagées de manière à permettre la manœuvre des véhicules en toute sécurité. Les dispositifs de retournement doivent garantir un rayon de giration de 12 mètres minimum.

### ARTICLE 1AUyz4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 - Alimentation en eau potable

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

En outre, si les canalisations sont insuffisantes, la défense incendie doit être assurée par tout autre moyen équivalent et conforme à la réglementation en vigueur en matière de sécurité incendie.

## **4.2 - Assainissement**

### **Eaux usées domestiques :**

Les constructions doivent obligatoirement être raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement.

Toutes les constructions qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques, et établis sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire des voies ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordées à ce réseau.

### **Eaux industrielles :**

Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles.

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le service d'assainissement et l'établissement désireux de se raccorder au réseau public.

En outre, les conventions spéciales fixent, le cas échéant, les conditions de prétraitement.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, artisanales ou de service dans le réseau public devra être préalablement autorisé par la collectivité locale à laquelle appartient ledit réseau ou toute autre structure à laquelle la compétence en la matière est déléguée.

### **Eaux pluviales :**

Des bassins de rétention ou d'autres dispositifs sont imposés.

Le débit de fuite autorisé est limité à 4l/s/ha.

L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celle-ci.

En cas d'extension d'une construction existante, ou de démolition/ construction, seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage à mettre en place.

## **4.3 - Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télé distributeur, éclairage public)**

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchement doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer dans le bâti.

## **ARTICLE 1AUyz5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUyz6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 – Règle générale**

Le long des autoroutes A 64 et A 63 : Les bâtiments doivent obligatoirement respecter un recul minimal de 30 mètres par rapport à l'axe des autoroutes A 64 et A63.

Le long des autres voies publiques : La marge de reculement des bâtiments est de 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie existante ou à créer.

### **6.2 – Autres implantations**

D'autres implantations que celles définies à l'article 1AUyz 6.1 sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## **ARTICLE 1AUyz7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit en observant un recul minimal de 1 mètre par rapport à ces limites.

## **ARTICLE 1AUyz8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUyz9 – EMPRISE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUyz10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est déterminée par l'application simultanée d'une hauteur maximale de façade et d'une hauteur maximale de toiture.

La hauteur de façade autorisée est mesurée au point d'intersection entre le plan inférieur de la couverture et le mur extérieur de la construction, ou au sommet de l'acrotère.

Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, paratonnerres, appareils d'ascenseur, fausse toiture ...) ou de modénature architecturale, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

### **10.1 – Règle générale**

La hauteur de façade autorisée ne doit pas dépasser 28 mètres NGF.

La hauteur de toiture au faîtage ne doit pas dépasser de plus de quatre mètres la hauteur de façade autorisée.

### **10.2 – Hauteurs différentes autorisées**

Des hauteurs différentes de celles qui sont définies dans la règle générale peuvent être autorisées :

- Pour la réalisation de mâts de signalisation.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AUyz11 – ASPECT EXTERIEUR**

Tout projet dans son ensemble, comme chacune des composantes (rythmes, proportions, volumes, couleurs, matériaux...), ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale globale, et au caractère de signal urbain d'entrée d'agglomération recherchés dans la zone.

### **Façades et murs extérieurs**

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales » ou exposées sur voie.

La toiture, dite « cinquième façade » doit être particulièrement soignée et doit permettre de masquer au mieux les ouvrages et installations techniques.

Les matériaux utilisés en façade et murs extérieurs doivent être mis en œuvre dans le cas d'un parti architectural cohérent.

Les matériaux présentant un aspect provisoire ou non fini sont interdits, notamment :

- L'emploi à nu – ou juste recouvert d'une peinture - en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, parpaing...)

### **Toitures et couvertures**

Dans tous les cas, la pente des toitures ne doit pas excéder 40%.

Les toitures terrasses sont admises.

Les toitures incluant des pentes différentes sont admises dans le cadre d'une mise en œuvre de technologies particulières.

Les matériaux utilisés doivent être en rapport avec l'architecture proposée.

Les chiens assis sont interdits.

Les ouvertures en toitures dès lors que leur dimensionnement est proportionné au bâtiment et à sa toiture sont autorisées

## **Clôtures**

### Traitements et autres prescriptions :

Quand elles sont prévues, les clôtures doivent, par leur dessin et par leurs dimensions, s'intégrer dans un projet d'ensemble.

Les clôtures haie d'une longueur supérieure à 15 mètres doivent associer plusieurs espèces de végétaux dans leur composition.

### Hauteurs

1 – La hauteur des clôtures mesurée à partir du niveau du sol fini de la voie au droit de la clôture est limitée à 1,50 m pour les murs pleins et 1,80 m pour les clôtures ajourées ou composées.

Pour des clôtures composées, le mur de soubassement plein ne peut pas être inférieur à 1 mètre ni supérieur à 1,40 mètre.

2 - Des hauteurs différentes peuvent être admises pour des motifs liés à la nature spécifique des constructions (ex : dispositifs pare-ballon) ou pour respecter des règles de sécurité particulières.

## **Locaux techniques**

Les locaux techniques qui ne sont pas intégrés à la construction doivent faire l'objet d'une recherche prenant en compte les constructions voisines, la structure végétale existante, et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement au bâti existant.

Toute construction nouvelle doit prévoir l'intégration d'un dispositif de stockage des déchets accessible de la voie desservant le terrain de l'opération. Il devra être protégé et non accessible aux animaux.

## **Antennes et paraboles**

Les antennes et les paraboles doivent être placées, soit en toiture, soit à l'intérieur des constructions de façon à ne pas faire saillie en volume des façades, sauf impossibilité technique dument démontrée.

## ARTICLE 1AUyz12 – STATIONNEMENT

### 12.1 – Stationnement des véhicules automobiles

#### **A – Règle générale**

Les rampes d'accès, les aires de manœuvre, et les aires de refuge extérieures aux entrées, doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières, et dans des conditions normales d'utilisation.

Dimensions minimales des places de stationnement (extérieures, couvertes ou enterrées) :

Places perpendiculaires à la voie de circulation :

- Longueur 5,00 m
- Largeur : 2,30 m  
3,30 m pour les places destinées aux handicapés
- Dégagement 5,50 m

Dans le cas des places de stationnement extérieures, la longueur peut toutefois être ramenée à 4,80 mètres si aucun obstacle ne vient gêner la manœuvre des véhicules (exemple : dégagement bordé d'une haie...)

Places en épi (formant un angle de 45° par rapport à la voie de circulation) :

- Longueur 5,00 m
- Largeur : 2,30 m  
3,30 m pour les places destinées aux handicapés
- Dégagement 4,00 m

Places longitudinales à la voie de circulation :

- Longueur 5,00 m
- Largeur : 2,00 m

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

#### **B – Nombre de places de stationnement**

Le nombre minimal de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

Habitations : Deux places par tranche de surface hors œuvre nette inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.

Hôtels : Une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette, avec un minimum d'une place par chambre d'hôtel.

Bureaux : Une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette, avec un minimum d'une place par bureau

Commerces :

- Dans le cas d'une surface hors œuvre nette inférieure à 2 000 m<sup>2</sup> : 6 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
- Dans le cas d'une surface hors œuvre nette comprise entre 2 000 et 5 000 m<sup>2</sup> : 5 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
- Dans le cas d'une surface hors œuvre nette supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> : 3 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Entrepôts, activités :

- Une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Les besoins en stationnement ci-dessus étant essentiellement définis en fonction de l'utilisation de la construction, ces normes peuvent être modulées au regard de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

### **C – Conception et traitement des aires de stationnement**

Tout parc de stationnement automobile, à l'air libre ou couvert, dépendant d'une installation recevant du public, doit comporter des places de stationnement aménagées pour les véhicules des personnes handicapées, et réservés à leur usage. Le nombre de places à créer doit respecter le ratio minimal de 2% du nombre de places.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

#### **12.2 – Stationnement des véhicules deux roues**

Des places de stationnement pour les véhicules deux roues doivent en outre être réalisées. Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

- Dans le cas d'une surface hors œuvre nette inférieure à 1 000 m<sup>2</sup> : 1 places pour 200 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette ;
- Dans le cas d'une surface hors œuvre nette comprise entre 1 000 et 10 000 m<sup>2</sup> : 2 places pour 1000 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette ;
- Dans le cas d'une surface hors œuvre nette supérieure à 10 000 m<sup>2</sup> : 1 place pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

L'ensemble des aires de stationnement réglementaires concernant les véhicules deux roues doit être prévu dans l'emprise du bâtiment.

Les surfaces nécessaires sont calculées à raison de 1,50 m<sup>2</sup> par place.

### **ARTICLE 1AUyz13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Toutefois, ces plantations peuvent être regroupées et localisées à proximité de l'aire de stationnement afin de constituer des massifs significatifs.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUyz14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.