

ZONE 1AUX

Zone à urbaniser à vocation d'activités

Caractère de la zone 1AUX

La zone à urbaniser à vocation d'activités (1AUX) concerne les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation pour la réalisation de zones d'activités économiques.

La zone à urbaniser à vocation d'activités (1AUX) comprend les sous-secteurs suivants :

- 1AUXs : zones d'activités à dominante industrielle et logistique ;
- 1AUXm : zones d'activités à vocation mixte ;
- 1AUXc : zones d'activités à dominante commerciale ;
- 1AUXa : zones d'activités à dominante artisanale.

Le présent règlement s'applique en périphérie et également à l'intérieur de l'opération d'aménagement d'ensemble, c'est-à-dire aux lots à bâtir.

Le projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, notamment 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.

Chaque zone à urbaniser (1AU) fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle. De plus, le commerce fait l'objet d'une OAP spécifique. Tout projet doit être compatible avec les principes figurant au sein des OAP.

Les zones à urbaniser à vocation d'activités (1AUX) comprennent des secteurs inondables soumis aux PPRI (servitudes annexées au PLUi) indicés « i ».

SECTION 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

ARTICLE 1AUX1 - Usages, affectations, occupations et utilisations du sol interdits

- Les constructions relevant des destinations ou sous-destinations suivantes :
 - o Exploitation agricole et forestière, dans les zones 1AUXs ;
 - o Entrepôt, exploitation agricole et forestière, industrie, en zones 1AUXc ;
 - o Habitation, sauf celles admises à l'article 1AUX2 ;
 - o Equipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception :
 - des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
 - des équipements sportifs ;
 - des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation, en zones 1AUXm, 1AUXc et 1AUXa, à l'exception de celles liées à une activité existante déjà enregistrée ou autorisée au titre des ICPE et situées sur la même unité foncière ;

- L'installation de caravanes, en dehors des aires d'accueil prévues à cet effet ;
- Les terrains de campings, les habitations légères de loisirs.

ARTICLE 1AUX2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'urbanisation de la zone est possible à condition :

- que la zone fasse l'objet d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, compatibles avec l'OAP la concernant ;
- que l'aménagement projeté préserve les possibilités de raccordement à la voirie publique existante ou projetée et ne crée pas d'enclave inconstructible, ni à l'intérieur de la zone où la réalisation est projetée, ni à l'intérieur d'une zone urbaine ou d'urbanisation future limitrophe ;
- que les équipements nécessaires soient pris en charge par l'aménageur.

Toutefois, les constructions ou installations réalisées par une entreprise existante située sur une même unité foncière sont autorisées.

Sont admis :

- Les constructions relevant de la destination « commerce et activité de service » sous réserve d'être compatible avec l'OAP commerce ;
- Les logements, à condition qu'ils soient nécessaires pour assurer le fonctionnement et le gardiennage des installations et activités et qu'ils soient intégrés au volume du bâtiment d'activité ;
- Les constructions annexes des logements, à condition d'être intégrées au volume du bâtiment d'activité ;
- Les dépôts de véhicules neufs ou usagés susceptibles de contenir au moins 10 unités s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation existantes ou nouvelles sont autorisées en zones 1AUXm, 1AUXc et 1AUXa, à condition d'être liées à une activité existante déjà enregistrée ou autorisée au titre des ICPE et situées sur la même unité foncière ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leur réalisation soit liée à l'un des points suivants :
 - o occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - o aménagements paysagers ou hydrauliques ;
 - o travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - o mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

ARTICLE 1AUX3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée par le présent règlement.

SECTION 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 L'implantation des constructions

ARTICLE 1AUX4 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques et privées et emprises publiques, ou de la limite qui s'y substitue, si l'implantation ne génère aucune difficulté en matière de sécurité ;
- soit en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Ces règles s'appliquent en tout point du nu de la façade.

Lorsque le terrain à bâtir se situe au droit de plusieurs voies, le présent article s'applique à une seule de ces voies.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

ARTICLE 1AUX5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative, uniquement si l'unité foncière voisine est en zone UX ou 1AUX ;
- soit avec en retrait.

Lorsque la construction est implantée en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Ces règles s'appliquent en tout point du nu de la façade.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

ARTICLE 1AUX6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée par le présent règlement.

2.2 La volumétrie des constructions

ARTICLE 1AUX7 - Emprise au sol des constructions

Non réglementée par le présent règlement.

ARTICLE 1AUX8 - Hauteur maximale des constructions

En zone 1AUXs, la hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

En zones 1AUXm et 1AUXc, la hauteur des constructions ne peut excéder 13 mètres, comptés à partir du terrain naturel avant terrassement jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

En zone 1AUXa, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres, comptés à partir du terrain naturel avant terrassement jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, cheminées et autres ouvrages techniques exclus, à l'exception des constructions agricoles à usage viticole dont la hauteur maximale est fixée à 13 m.

Une hauteur supérieure peut être acceptée s'il est démontré que cette hauteur est nécessaire à l'activité à implanter, sous réserve de ne pas porter atteinte aux intérêts paysagers locaux.

2.3 L'extérieur des constructions

ARTICLE 1AUX9 - Aspect extérieur des constructions

Les constructions respecteront les principes suivants :

- une expression architecturale contemporaine de qualité ;
- une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures ;
- une modénature horizontale des façades ;
- les constructions annexes ne devront être que le complément fonctionnel de l'activité artisanale, industrielle ou commerciale ; elles seront réalisées afin de former un ensemble cohérent et harmonieux avec le ou les bâtiments principaux ;
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère au site est interdit.

L'insertion des constructions dans le paysage tiendra compte des vues proches et lointaines.

Dans le cadre de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergie renouvelable, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovants en façade et en toiture, en matière d'aspect et de techniques de construction, est admis ; ces matériaux ou éléments techniques particuliers devront être intégrés à la composition architecturale d'ensemble.

Les toitures :

Les matériaux de couverture doivent tenir compte de l'environnement bâti et être en harmonie avec le reste de la construction.

Les toitures à pan seront de teinte foncée et mate.

La couverture se raccordera avec soin aux bardages verticaux.

Les façades :

Les façades seront traitées :

- soit en bardage bois ;
- soit en matériaux industriels dont la présentation sera de qualité (métal laqué, aluminium, produits verriers...).

Une combinaison de plusieurs matériaux de façades est autorisée pour un même bâtiment dans la mesure où le projet architectural est harmonieux.

Pour chaque projet, une étude de couleur sera réalisée sur la totalité de la façade prenant notamment en compte :

- les encadrements et les soubassements ;
- les menuiseries ;
- les volets et les débords de toiture ;
- les serrureries.

Les clôtures :

Dans le cas où des clôtures seraient installées, elles seront constituées de grillage rigide de couleur unique standard vert foncé, blanc ou gris et d'une hauteur maximale de 2 mètres. En limite des voies et emprises publiques, elles seront doublées d'une haie vive composée d'essences locales, côté espace public. Elles pourront être doublées d'une haie vive en limite séparative.

Les haies composées uniquement de thuyas ou de cyprès sont interdites, à l'exception d'éléments isolés.

La clôture située en limite avec la zone naturelle et forestière (N) ou agricole (A) sera constituée d'une haie vive de type bocager réalisée avec des essences rustiques et locales, à croissance lente, doublée ou non d'un grillage.

La hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance architecturale.

Les ouvrages techniques :

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques pour lesquels le volume devra être simple, la couleur uniforme et foncée, afin de les fondre dans leur environnement.

ARTICLE 1AUX10 - Aires de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et devra répondre aux besoins des constructions et des installations, notamment pour l'accueil du public et le stationnement du personnel.

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

Les nouveaux aménagements seront conçus pour une cohabitation piétons, cycles et véhicules, dans un souci de sécurité et pour une accessibilité à tous.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, lors de la conception de l'offre de stationnement pour les voitures, il conviendra de rechercher un « foisonnement » d'une partie des places de stationnement (les mêmes places servent à différents usages au cours de la journée) afin de limiter la consommation d'espace.

Il est exigé, pour les constructions neuves, de réaliser au minimum :

Destination	Obligations minimales
Commerce et activités de service	1 place de stationnement par tranche entière de 50 m ² de surface de plancher affectée à la surface de vente 1 place de stationnement par tranche entière de 20 m ² de salle de restaurant 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	2 places de stationnement par tranche entière de 50 m ² de surface de plancher pour les constructions de bureaux et 1 place de stationnement par tranche entière de 50 m ² de surface de plancher pour les constructions de bureaux situées dans l'aire d'influence de la ligne de bus à haut niveau de service (ligne dite le Flash à Chalon-sur-Saône). L'offre de stationnement des entrepôts est à dimensionner pour tenir compte des besoins générés par l'activité (stationnement personnels et visiteurs).
Equipements d'intérêt collectif et services publics	1 place de stationnement pour 2 lits (compris personnels, visiteurs et consultants) pour les établissements de santé. Pour les équipements et services publics, l'offre de stationnement tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité et de la desserte par les transports en commun.

Voir également les dispositions applicables à toutes les zones.

Stationnement des cycles :

Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones.

ARTICLE 1AUX11 - Espaces libres, aires de jeux et plantations

Dispositions concernant les plantations existantes :

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes et en particulier des arbres ; ceux-ci seront maintenus ou bien remplacés par une autre composition paysagère ou le même nombre d'arbres.

Espaces verts à créer :

Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné, intégrant à la fois l'aménagement des espaces libres et l'aménagement des aires de stationnement, de stockage et de manœuvre.

Les espaces verts doivent être aménagés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 200 m² d'espaces verts. Toutefois, il ne peut être exigé la plantation de plus de 10 arbres au titre du présent règlement.

Il est exigé de traiter en espaces verts, paysagers et d'agrément (dallage, gravillon, plantation...) 20 % au moins de la superficie de l'unité foncière. Cela comprend notamment les aires de stationnement non imperméabilisées.

Les marges de recul situées entre les constructions et les routes doivent être paysagées.

Cette règle ne s'applique pas :

- à la construction de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées d'une emprise au sol inférieure à 20 m²
- aux constructions annexes et extensions mesurées des constructions existantes.

Aires de stationnement :

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre pour 4 emplacements au minimum, sans qu'ils soient nécessairement répartis régulièrement entre les places de stationnement.

Les aires de stationnement extérieures seront traitées de manière à créer une nappe végétale. Si les arbres sont regroupés en un ou plusieurs endroits de l'unité foncière, un traitement végétal complémentaire devra être proposé: haies vives, bosquets, pergolas végétalisées, etc.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas d'implantation d'ombrières photovoltaïques.

ARTICLE 1AUX12 - Performances énergétiques et environnementales

La valorisation de la surface de toiture est encouragée, particulièrement pour les constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 1000 m² : toiture végétalisée, installation de panneaux photovoltaïques, etc.

SECTION 3 - Equipements et réseaux

ARTICLE 1AUX13 - Accès et voirie

Accès :

Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones.

Voirie

Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones.

ARTICLE 1AUX14 - Desserte par les réseaux et gestion des déchets

Eau potable :

Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones.

Eaux usées :

Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones.

Eaux pluviales :

Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones.

Réseaux secs :

Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones.

Déchets :

Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones.

ARTICLE 1AUX15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction neuve devra rendre possible le raccordement au réseau de Très Haut Débit, en prévoyant les réservations nécessaires jusqu'en limite du domaine public.