

ZONE 1AUZ

La zone 1AUZ est une zone à urbaniser à court terme destinée aux sites et zones d'activités du territoire.

Afin d'assurer une cohérence, leur aménagement se fera par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone 1AUZ est couverte par deux secteurs spécifiques :

- **secteur 1AUZa** : site d'intérêt majeur dont 1AUZa1 Innovia et 1AUZa2 Les Toppes ;
- **secteur 1AUZz** : zone d'activités des Grands Prés à Champvans.

Il convient de se reporter aux Parties 1 à 4 pour ce qui concerne :

Partie 1. Guide de lecture

Partie 2. Dispositions générales

Partie 3. Lexique

Partie 4. Règlement de zone applicable à l'ensemble du territoire communautaire

La zone 1AUZ est concernée par les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)s suivantes :

- OAP « Zone Innovia » à Choisey, Damparis, Gevry et Tavaux, secteur 1AUZa1. L'inconstructibilité de la bande de 100 m par rapport à l'axe de l'A39 et de 75 m par rapport à l'axe RD673 et RD905 est levée par l'étude d'entrée de ville
- OAP « Les Toppes » à Rochefort-sur-Nenon, secteur 1AUZa2. L'inconstructibilité de la bande de 75 m par rapport à l'axe de la RD673 est levée par l'étude d'entrée de ville
- OAP « Les Grands Prés » à Champvans, secteur 1AUZz.

Les travaux, constructions, et aménagements, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1 - ZONE 1AUZ

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, NATURE D'OCCUPATION

1AUZa1 (sites d'intérêt majeur Innovia)

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitations agricoles	✓		
	Exploitations forestières	✓		
Habitation	Logements	✓		
	Hébergements	✓		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓		
	Restauration	✓		
	Commerce de gros			✓
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓		
	Hébergement hôtelier et touristique	✓		
	Cinéma	✓		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
	Salles d'art et de spectacles			✓
	Équipements sportifs			✓
	Autres équipements recevant du public.			✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			✓
	Entrepôt			✓
	Bureau		✓	
	Centre de congrès et d'exposition.	✓		

1AUZa2 (sites d'intérêt majeur des Toppes)

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitations agricoles	✓		
	Exploitations forestières	✓		
Habitation	Logements		✓	
	Hébergements	✓		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓		
	Restauration	✓		
	Commerce de gros			✓
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓		
	Hébergement hôtelier et touristique	✓		
	Cinéma	✓		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
	Salles d'art et de spectacles			✓
	Équipements sportifs			✓
	Autres équipements recevant du public.			✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			✓
	Entrepôt			✓
	Bureau	✓		
	Centre de congrès et d'exposition.	✓		

1AUZz (dédiés aux sites et zones d'activités économiques, à vocation industrielle et artisanale)

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitations agricoles	✓		
	Exploitations forestières			✓
Habitation	Logements		✓	
	Hébergements	✓		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓		
	Restauration			✓
	Commerce de gros			✓
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓		
	Hébergement hôtelier et touristique			✓
	Cinéma	✓		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
	Salles d'art et de spectacles			✓
	Équipements sportifs			✓
	Autres équipements recevant du public.			✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			✓
	Entrepôt			✓
	Bureau			✓
	Centre de congrès et d'exposition.	✓		

1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

EN SECTEUR 1AUZa1 : sont interdites les constructions et installations ayant les destinations et les sous-destinations suivantes:

- exploitations agricole et forestière* ;
- logements* ;
- commerce et artisanat de service, à l'exception du commerce de gros ;
- sous-destination Centre de congrès et d'exposition.

En SECTEUR 1AUZa2 : sont interdites les constructions et installations ayant les destinations et les sous-destinations suivantes:

- exploitations agricole et forestière* ;
- sous-destination hébergements ;
- commerce et artisanat de service, à l'exception du commerce de gros ;
- sous-destination Centre de congrès et d'exposition.

EN SECTEUR 1AUZz, sont interdites les constructions* ayant les destinations et les sous-destinations suivantes :

- exploitation agricole ;
- sous-destination hébergements ;
- commerce et artisanat de service, à l'exception de la restauration, le commerce de gros et l'hébergement hôtelier et touristique.
- sous-destination Centre de congrès et d'exposition.

DANS LES DEUX SECTEURS DE LA ZONE 1AUZ, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs ;
- les carrières.

2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Par ailleurs, sous conditions, **DANS LES DEUX SECTEURS DE LA ZONE 1AUZ**, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions*, réseaux et installations liés à la transformation, la production ou la distribution d'énergie (type sous-stations) et les locaux annexes* nécessaires au fonctionnement de l'établissement ;
- les affouillements* et exhaussements* de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements, qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la commodité de la circulation, qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et au risque d'inondation et qu'ils s'intègrent dans le paysage.

En sus, **EN SECTEUR 1AUZa1**, sont admises les constructions* nouvelles de bureaux d'une superficie minimum de 1000 m² de surface de plancher.

En sus, **EN SECTEUR 1AUZa2**, est admise l'habitation destinée au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés dans la zone à condition d'être intégrée au bâtiment* d'activité et de ne pas dépasser une surface de plancher de 80 m², à raison d'une habitation par établissement. Toutefois, la construction* à usage d'habitation peut être détachée des bâtiments* principaux si sa fonction lui impose un emplacement particulier sur le tènement et si la nature du projet le justifie. Dans ce cas, l'aspect extérieur de l'ensemble sera traité de manière cohérente.

ARTICLE 2 - ZONE 1AUZ

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation est mesurée en tout point du bâtiment*.

1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1.1.1 Dispositions générales

EN SECTEUR 1AUZa1, une bande paysagère de 50 m de large sera maintenue par rapport aux RD673 et RD905.

Des constructions et aménagements seront ponctuellement autorisés sous les conditions d'une saillie maximale par établissement dans une bande comprise entre 35 et 50m (linéaire du volume bâti de 40m maximum) et d'un chemin de service toléré en avant de la façade.

Le long des autres axes, l'implantation se fait avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques.

EN SECTEUR 1AUZa2, une bande paysagère de 75 m de large sera maintenue par rapport à la RD673.

Des constructions et aménagements seront ponctuellement autorisés sous les conditions d'une saillie maximale par établissement dans une bande comprise entre 50 et 75 m par rapport à l'axe de la RD673, avec une saillie maximum de 60 m de linéaire de façade*.

Le long des autres axes, l'implantation se fait avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques.

EN SECTEUR 1AUZz, l'implantation se fait avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques.

De plus, **DANS LES DEUX SECTEURS DE LA ZONE 1AUZ**, seront tolérées des constructions* à usage non industriel (pavillon de gardien, bureaux, services sociaux), en alignement* sur rue à condition que leur implantation et leur volume ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines.

1.1.2 Dispositions particulières

Des dispositions autres que celles définies dans la règle générale peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées, sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, pour les constructions*, réseaux et installations liés à la transformation, la production ou la distribution d'énergie (type sous-stations) ; les locaux annexes* nécessaires au fonctionnement de l'établissement ; les équipements d'intérêt collectif et les services publics ; la réalisation d'un dispositif technique* qui peuvent s'implanter à l'alignement*.

1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* (limites latérales et limites de fond de parcelle).

DANS LES DEUX SECTEURS DE LA ZONE 1AUZ, les constructions* peuvent être édifiées :

- en limites séparatives*,
- ou en retrait* sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres.

Pour des raisons de sécurité, l'implantation des constructions* en limite séparative sera subordonnée à la réalisation de murs coupe-feu.

Toutefois, lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone N ou A, cette distance minimum est portée à 10m.

2. EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

3. VOLUMÉTRIE ET HAUTEUR

3.1 Dispositions générales

EN SECTEUR 1AUZ_a, la hauteur* maximum est fixée à 25 m à l'égout du toit* ou à l'acrotère*.

EN SECTEUR 1AUZ_z, la hauteur* maximum est fixée à 12 m à l'égout du toit* ou à l'acrotère*.

3.2 Dispositions particulières

Des dispositions autres que celles définies dans la règle générale peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées, sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site :

- pour les constructions* et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pouvant être réalisés au-delà de la hauteur* maximum autorisée dès lors qu'ils présentent une bonne intégration dans le site ;
- pour les équipements d'infrastructures* et les dispositifs techniques* pouvant être réalisés au-delà de la hauteur* maximum autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.

4. QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

4.1 Intégration architecturale du projet

EN SECTEUR 1AUZ α , l'expression architecturale doit contribuer à l'image de marque de la zone. L'architecture d'un bâtiment* fait la publicité et contribue à la lisibilité du secteur.

Les constructions* doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage.

EN SOUS-SECTEUR UZ α 1, le traitement des façades sera apprécié sur 3, voire 4 ou 5 faces selon les points de perception environnant, avec les exigences suivantes :

- les saillies de 40 m maximum de linéaire de façade* par établissement dans la bande comprise entre 35 et 50m par rapport à l'axe des RD673 et RD905 doivent être de très grande qualité ;
- une vigilance sur la volumétrie, les façades dont les toitures, la couleur et les matériaux, l'affichage publicitaire, les abords des bâtiments (dont le stationnement, les espaces de stockage) et l'intégration paysagère et architecturale du site,
- Les espaces de stationnement seront positionnés en retrait de l'axe de la RD673 et feront l'objet d'une intégration paysagère par tout dispositif pour être le moins perceptible depuis l'A39 et RD673 : dans le volume de la construction (en rez-de-chaussée ou étage), dans une construction attenante ou aérien perméable (silos, sur pilotis, carport).
- En sus, les espaces techniques et de stockage qui doivent être fermés et intégrés au bâtiment principal, ou à défaut occultés par un dispositif qualitatif d'écran brise-vue.

EN SECTEUR 1AUZ α 2, l'expression architecturale doit contribuer à l'image de marque de la zone. L'architecture d'un bâtiment* fait la publicité et contribue à la lisibilité du secteur.

Les constructions* doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage.

Les saillies de 60 m maximum de linéaire de façade* par établissement dans la bande comprise entre 50 et 75 m par rapport à l'axe de la RD673 doivent être de très grande qualité. Les expressions architecturales doivent répondre à une double exigence :

- participer à la mise en valeur du site d'entrée de ville, par le choix des matériaux employés et les ouvertures pratiquées,
- résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions* et l'aménagement des abords.

Tout stockage ou dépôt est interdit dans les marges de recul définies à l'article 2 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »).

EN SECTEUR 1AUZz, l'aspect des constructions* à usage d'activités économiques ou d'équipement collectif doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les bâtiments* de stockage doivent être fermés et intégrés au bâtiment* principal. Tout stockage ou dépôt doit également présenter un aspect visuel de qualité.

On s'assurera de la cohérence et de l'exigence tant du point de vue de :

- l'aspect des constructions* par les volumes, toitures, matériaux et couleurs, en privilégiant les tons gris,
- l'aspect et l'intégration à l'ensemble des installations extérieures et superstructures visibles,
- la végétalisation et l'organisation des abords et des clôtures en fonction de l'aspect des constructions* et des installations extérieures.

Les bâtiments* d'activités présentent des teintes sombres, éteintes (non pures) dans un camaïeu de couleurs naturelles du paysage (vert-gris, bleu-anthracite, bois clair/vieilli,..) ou grises (moyen, anthracite) avec un aspect mat.

Les couleurs vives ne peuvent être utilisées que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes. Le blanc est interdit.

Un bâtiment* de surface importante et de volume simple peut associer en façade* plusieurs matériaux afin d'alléger un aspect visuel monotone.

4.2 Traitement des clôtures

EN SECTEUR 1AUZa1, les clôtures ne sont pas obligatoires. Quand elles existent, elles sont constituées d'un grillage ou d'une haie vive doublée ou non d'un grillage, d'une hauteur* maximum de 2 m.

EN SECTEUR 1AUZa2, les clôtures ne sont pas obligatoires. Quand elles existent, elles sont constituées d'un grillage ou d'une

haie vive doublée ou non d'un grillage, d'une hauteur* maximum de 2 m.

EN SECTEUR 1AUZz, les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteurs*). Les clôtures en panneaux d'éléments béton préfabriqués sont interdites.

La hauteur* totale des ouvrages de clôture est limitée à 2 mètres. Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur* et la nature de celui-ci est limitée à 70 cm, à raison d'une hauteur* maximum de la clôture de 2 m.

Toutefois, la hauteur* des clôtures ou des murs 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 en usage.

De plus, **DANS LES DEUX SECTEURS DE LA ZONE 1AUZ**, les clôtures doivent être perméables* aux déplacements de la faune terrestre. Des ajours peuvent être mis en place à intervalle régulier au niveau du sol.

4.3 Dispositifs techniques

Les dispositifs de production, de distribution et de stockage d'énergie, de télécommunications ou encore de l'eau sont réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage. Ils sont préférentiellement disposés sur les terrains* de façon à être le moins visible possible des voies de desserte*, enterrées voire dissimulées par un écran végétal.

Les éléments particuliers aux constructions* bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires...) sont autorisés s'ils sont intégrés dès la phase de conception de la construction, ou a posteriori à condition que leur localisation respecte les logiques architecturales de la zone.

5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS AUX ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres sont les espaces sur lesquels ne s'exercent pas l'emprise au sol des bâtiments*. Ces espaces sont donc composés d'espaces de circulation et de stationnement et d'espaces végétalisés.

Ils comprennent :

- prioritairement des espaces de pleine terre ;
- de manière complémentaire, les voies et places de stationnement perméables (chaussées drainantes, places de stationnement enherbées, dalles en pierre poreuse, végétalisation de l'espace public, noues et bassins de rétention

des eaux pluviales), ainsi que les surfaces végétalisées (murs, terrasses et toitures végétalisées, espaces verts sur dalle).

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à limiter l'imperméabilisation de sols, voire à désimpermeabiliser.

DANS LES DEUX SECTEURS DE LA ZONE 1AUZ, la surface minimum d'espaces libres perméables est de 30% de l'unité foncière. Au moins 20% de cette unité foncière doit être composé d'espaces verts.

6. STATIONNEMENT

6.1 Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions* ou installations, doit être assuré en dehors du domaine public. Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Les règles applicables aux établissements et constructions* non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables :

- Pour les constructions* à usage d'habitation destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés : 1 place par logement maximum ;
- Pour les livraisons et enlèvements de marchandises : dans les opérations d'activités de plus de 400 m² de surface de plancher, il doit être prévu un ou des sas de livraison insérés dans le volume de la construction ;
- Pour les salariés, la réalisation d'espaces de stationnement ne doit pas excéder les trois-quarts de la surface de plancher des bâtiments ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et des services publics, les prescriptions en matière de stationnement doivent répondre au bon fonctionnement de la structure.

L'obligation de réaliser des aires de stationnements pour véhicules motorisés peut être réduite de 20 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.

6.2 Stationnement des cycles

Des espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimums figurant ci-après.

- pour les bâtiments* neufs à usage principal de bureaux : 1 m² par emploi de bureau ;

- pour les autres constructions* dédiées aux activités et les établissements recevant du public, les normes à prendre en compte sont déterminées, en fonction des besoins induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation des constructions*.