

## CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

### **Caractère et vocation de la zone 1AUe**

*La zone 1AUe est une zone naturelle non équipée destinée à l'urbanisation future correspondant à l'extension de la zone industrielle et artisanale au Nord de la commune. Cette entrée de ville a pour objectif d'offrir un traitement très qualitatif de ses abords notamment en matière d'aménagement paysager.*

*Cette zone est urbanisable dans le cadre d'un aménagement cohérent faisant l'objet d'un plan d'aménagement global qui devra envisager le non-enclavement de ce secteur et sa relation aux autres espaces urbanisés. Cette zone fait l'objet d'orientations d'aménagement (Cf document 9 du dossier de PLU)*

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article 1AUe 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

***Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :***

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- les parcs d'attractions et aires de sports visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, aux équipements d'infrastructure ou de défense incendie,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les établissements hippiques, équestres et boxes à chevaux,

- Dans les marges de recul de 10 mètres le long des zones UB et AUh toutes constructions ou installations est interdite y compris les dépôts, les aires de stationnement et les voies de dessertes.

**Article 1AUe 2**

**Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

***Sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après :***

- Les installations admises ne doivent pas générer de nuisances, notamment de bruit et être compatibles avec les zones d'habitat voisines
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la surveillance de l'activité et fasse partie intégrante du bâtiment d'activités dans la limite de 65 m<sup>2</sup>.

***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***

**Article 1AUe 3**

**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

***I - Accès***

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation automobile.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Tout accès sur la déviation de la RN31 est interdit

***II - Voirie***

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert. Les voies devront être conformes aux profils définis dans les orientations d'aménagement (cf pièces 9 du dossier de PLU)

**Article 1AUe 4**

**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

**I - Eau potable**

- L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

**II - Assainissement**

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- En cas d'impossibilités techniques les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuel agréés avant rejet en milieu naturel. Une surface libre d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction devra être réservée pour la réalisation d'un assainissement autonome.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 13-31-11 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

**III - Electricité**

- Les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

**Article 1AUe 5**

**Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

### Article 1AUe 6

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Toutes les constructions ou installations à usage d'activités doivent être implantées avec un retrait minimale de :
  - 60 mètres par rapport à l'axe de la RN31
  - la hauteur de la construction divisée par deux par rapport à l'alignement des RD et des autres voies, sans que cette distance ne puisse être inférieure à 6 mètres
  - 10 mètres par rapport aux voies départementales de 3ème catégorie.
- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres de la limite d'emprise des voies de chemin de fer,
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments existants en cas de reconstruction après sinistre ou extension de faible importance.
- Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'équipement d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateur, pylône, antennes, etc) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- L'implantation des façades des constructions se fera suivant des directions parallèles ou perpendiculaires à l'axe des voies publiques ou privées sauf quand les accès et circulations internes à la parcelle ou un projet architectural spécifique le justifient.

### Article 1AUe 7

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être implantées en limite ou avec une marge minimale de 6 mètres par rapport à ces limites en dehors des marges plantées.
- Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'équipement d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateur, pylône, antennes, etc) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

### Article 1AUe 8

#### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Une distance minimale de 6 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.
- les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, antennes etc...) si des

contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement

### **Article 1AUe 9** **Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale de la propriété.
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions liées ou nécessaire au fonctionnement des services publics (transformateur, pylône, antennes, etc...) et aux ouvrages nécessaires à la sécurité et à la mise aux normes des installations (cuves sprinkler...)

### **Article 1AUe 10** **Hauteur maximum des constructions**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, château d'eau, réservoirs, silos, clochers garde-corps, acrotères, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur
- La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres au faîtage.
- Pour les activités d'entrepôt et de logistique, la hauteur maximale pourra être portée à 14 mètres au faîtage.
- les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, antennes etc...)

### **Article 1AUe 11** **Aspect extérieur des constructions**

#### **GENERALITES**

- Afin de préserver l'intérêt du secteur, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
  - > Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
  - > Aux sites,
  - > Aux paysages naturels et urbains,
  - > À la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage.
- Les franges urbaines devront avoir un traitement homogène.
- Les projets d'architecture innovante (Volumétrie, ordonnancement, matériaux), dont l'intégration est recherchée, peuvent déroger aux règles propres à l'architecture traditionnelle.

## **COUVERTURES**

### 1) Forme

Les toitures des constructions seront:

- > Soit à deux pentes ;
- > Soit plates.

### 2) Matériaux.

Les couvertures peuvent être réalisées :

- > En bac acier teinté gris ardoise ou anthracite

## **FACADES**

### 1) Matériaux et couleurs :

- Les maçonneries en matériaux bruts peuvent être d'aspect pierre de taille ou brique artisanale de teinte nuancée rouge. Les joints seront exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de crème, sable à l'exclusion du blanc pur et du jaune).
- Le bardage bois naturel ou peint, métallique de couleur grise, terre, vert à l'exclusion du blanc pure
- les murs rideaux d'éléments verriers sont admis.

### 2) Ouvertures:

- Les menuiseries peuvent être soit d'aspect bois peint, soit en PVC, soit métallique laqué, soit en aluminium.

### 3) Clôtures.

- Les clôtures devront être constituées d'une haie composée d'essences locales doublées d'un grillage en treillis à maille rigide soudé vert foncé (RAL 6009) d'une hauteur de 2 m.

### **ANNEXES**

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Cependant si pour des raisons liées à la nature du terrain (présence d'eau dans le sol), elles ne peuvent être enterrées, elles devront être dissimulées par une haie végétale.

### **DIVERS**

- Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à la toiture ou dans l'architecture du bâtiment.

#### **Article 1AUe 12**

#### **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- En particulier, il est exigé :
- Pour les constructions à usage de bureau, 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors-œuvre de construction ;
- Pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- Pour les hôtels et les restaurants, 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant ;
- Pour les établissements industriels, 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre de construction
- Pour les entrepôts à usage de stockage ou de logistique, 1 place de stationnement par tranche de 400m<sup>2</sup> d'entrepôt.
- Pour les logements autorisés, 2 places de stationnement par logement. Pour les stations services, 12 places de stationnement par station.
- A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ;

**Article 1AUe 13**

**Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

- Une proportion de 20% au moins de la surface du terrain devra être traitée en espaces verts, il s'agit d'espaces non imperméabilisés et végétalisés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.
- Les marges de recul en bordure des voies seront obligatoirement plantées, en dehors des espaces affectés à la voirie et au stationnement (cf pièce 9 dossier de PLU)
- L'utilisation d'essences forestières est vivement recommandée au moins pour moitié ; l'emploi de conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions. (cf lexique environnement et paysage).
- L'implantation des constructions doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.
- Les parcs de stationnement doivent être paysagers de haies vives et être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.
- Des principes paysagers doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1000m<sup>2</sup>.
- Les limites en contact avec les espaces naturels devront être traitées de manière qualitative, et reprendre les dimensions et les caractéristiques définies dans les orientations d'aménagement (cf pièce 9 dossier de PLU)

**Section 3 - Possibilités d'utilisation du sol**

**Article 1AUe 14**

**Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé.