

ZONE 1AUe
(Secteurs 1AUe1, 1AUe2, 1AUe3, 1AUe4)

La zone 1AUe est destinée à recevoir des constructions à usage d'activités (notamment, artisanat, industrie, bureaux, services, hôtels et restaurants...), sous la forme d'opérations d'ensemble.

Elle comprend les secteurs 1AUe1, 1AUe2, 1AUe3 et 1AUe4.

ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1** - Les constructions à usage d'habitation à l'exclusion de celles énoncées à l'article 1AUe 2.
- 2** - Les constructions à usage agricole.
- 3** - Le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation préalable.
- 4** - Les terrains de camping et de caravaning.
- 5** - Les installations et travaux divers à l'exception de ceux admis à l'article 1AUe 2.
- 6** - Les carrières.
- 7** - Dans les secteurs 1AUe3 et 1AUe4, les constructions à usage de commerce.

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1** - Les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1AUe 1 ci-dessus à condition que :
 - elles respectent des dispositions du document graphique de détail de la zone 1AUe3 du règlement et demeurent compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU lorsqu'elles existent,
 - elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'au moins 1 hectare.
- 2** - Les constructions à usage d'habitation à condition que, en sus des conditions énoncées au paragraphe 1 ci-dessus :
 - elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés et n'excèdent pas une surface de plancher de 100 m² par unité foncière,
 - elles soient intégrées au bâtiment principal d'activités.
- 3** - En sus de l'habitat de fonction visé au paragraphe 2, dans le secteur 1AUe3, l'habitat est autorisé sous conditions que celui-ci soit nécessaire à l'hébergement des personnes exerçant une activité sur le site, dans le cadre de formation professionnelle.
- 4** - Les ouvrages techniques, nonobstant les dispositions du § 1 ci-dessus, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 5** - Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la rétention des eaux de pluies ou aux loisirs.

- 6** - Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public.
- 7** - En sus des conditions énoncées au paragraphe 1 ci-dessus, les dépôts de véhicules autres que de véhicules hors d'usage.

ARTICLE 1AUe 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

- 1.1. En tous points, sauf portail d'entrée, tout accès et toute voie de desserte ne pourra être inférieure à 4 mètres de chaussée et sera libre de tout obstacle. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies ouvertes à la circulation générale dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protections civile, de brancardage et de collecte des ordures ménagères. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.2. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur l'une de ces voies qui constituerait un risque pour la circulation peut être refusé.
- 1.3. Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques et les nouveaux accès créés depuis les voies publiques devront être regroupés au mieux.

2 - Voirie nouvelle ou existante publique ou privée

- 2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques de toutes voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées desservant 2 logements ou moins ne sont pas soumises aux dimensionnements fixés à l'alinéa 2.2. ci-dessous.
- 2.2. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres et de chaussée de 4 mètres pour les voies à sens unique. Pour les voies à double sens de circulation, la largeur minimum est de 10 mètres pour la plate-forme et de 5 mètres pour la chaussée.
- 2.3. Les voies en impasse sont autorisées si un dispositif de retournement est aménagé dans leur partie terminale. Ce dernier doit être compatible avec les règles de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile) et doit permettre, lorsqu'ils doivent y accéder, aux véhicules de collecte des ordures ménagères d'opérer un demi-tour (Confère dispositions de l'annexe 5.1.4). Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.
- 2.4. Des dispositions différentes peuvent être :
- Acceptées, si elles répondent dans le cadre du plan de masse,
 - à une meilleure conception de l'espace urbain traditionnel, ou dans un souci d'améliorer la sécurité des usagers,
 - à un traitement original de l'espace.
 - Exigées, si la voie remplit d'autres fonctions que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

2.5. Tout projet d'aménagement de voie nouvelle devra garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

Au-delà de l'alinéa 2.5. du chapitre précédent, la réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre la création de liaisons nouvelles, la continuation de liaisons existantes ou la desserte d'équipements collectifs.

ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1. Eaux résiduaires industrielles :

Les installations ne doivent rejeter au réseau collectif que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

2.2. Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

4 - Électricité, télécommunications

Dans les opérations d'ensemble, les réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.

5 - Livraisons et zones de services

Les zones de livraison, de stockage de marchandises et de collecte des déchets seront contenues soit dans des cours fermées soit incluses aux volumes des bâtiments.

6 - Collecte des déchets urbains

Il pourra être exigé que les occupations et utilisations du sol prévoient les aménagements nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés, accessibles directement de la voie. Les conditions pour leur réalisation et leur aménagement seront conformes aux dispositions de l'annexe n° 5-1-4.

ARTICLE 1AUe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées, aux emprises publiques, existantes ou futures.

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires...), sont admis avec une saillie maximale de 1 mètre compté à partir du nu de la façade.

1 - Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 50 mètres de la limite d'emprise de la future RD 924 (dans sa version finale, projeté à 2 x 2 voies) pour les constructions à usage d'habitation (admises à l'article 1AUe2) et au moins 30 mètres de la limite d'emprise de la future RD 924 (dans sa version finale, projeté à 2 x 2 voies) pour les autres types de constructions,
- 10 mètres de la limite d'emprise de la voie AB du secteur 1AUe3, mentionnée au document graphique de détail du secteur 1AUe3 du règlement et aux orientations d'aménagement du PLU,
- 15 mètres de l'axe de la RD 82 et de la RD 24,
- 10 mètres de l'axe des autres voies,
- en limite d'emprise ou en retrait de la limite d'emprise des voies internes des opérations d'ensemble.

2 - Les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages nécessaires au traitement des eaux de pluie : bassins de retenue, bac de décantation et de filtration,
- aux aires de stationnement, murets, gabions, ouvrages de stationnement.

ARTICLE 1AUe 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que porte à faux, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires...) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 mètre compté à partir du nu de la façade.

Cette disposition ne s'applique pas aux balcons, loggias et terrasses.

La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux.

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée :

- 1.1. Dans le secteur 1AUe1, à une distance de la limite d'emprise de l'espace à planter mentionné au document graphique (pièce n° 4.2.1) et de la limite avec la zone N, au moins égale à la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.
- 1.2. Dans le secteur 1AUe4, à une distance de la limite avec la zone N au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 10 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que ceux-ci ne diminuent pas le retrait existant.
- 1.3. Tous secteurs : à une distance des autres limites séparatives au moins égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

2 - Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs ne sont pas soumises aux dispositions du paragraphe 1 ci-dessus.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au niveau inférieur de la sablière ou, à défaut sur l'acrotère (si toiture terrasse). Sur les terrains en déclivité, la hauteur telle que définie ci-dessus, ne peut dépasser en tout point la limite de hauteur prescrite.

La hauteur des constructions est mesurée au sommet du bâtiment à partir du terrain naturel avant travaux, équipements techniques de superstructure exclus à condition que ceux-ci soient intégrés à l'architecture de la construction.

2 - La hauteur des constructions ne pourra excéder :

2.1. Secteur 1AUe1 - Non réglementé.

2.2. Secteur 1AUe2 : 7 mètres.

2.3. Secteur 1AUe3 : 9 mètres.

2.4. Secteur 1AUe4 : 13 mètres sur 80 % de l'emprise des bâtiments ni 20 mètres pour 20 % de l'emprise au sol des bâtiments.

3 - Un dépassement de la hauteur énoncée au paragraphe 2 ci-dessus pourra être admis pour les constructions à usage d'équipement public lorsque des normes spécifiques l'exigent.

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou si l'aspect extérieur des bâtiments, ouvrages, exhaussements ou affouillements 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.

2 - Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux.

3 - Les locaux à usage d'habitation ou de bureaux seront intégrés au bâtiment d'activités et devront s'harmoniser avec celui-ci.

4 - Toitures

Les toitures doivent rester compatibles avec le caractère des lieux bâtis avoisinants et le caractère de la zone.

5 - Clôtures

- Les clôtures sur voie seront constituées soit par une grille à barreaudage vertical, soit par une grille à panneaux rigides sur poteaux métalliques de couleur verte excepté pour le secteur 1AUe3 où les clôtures de nature et de couleur différente sont autorisées sous réserve de s'inscrire dans le parti architectural de la construction et s'harmoniser avec l'environnement. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures sur limites latérales et sur fond de parcelle seront constituées soit à l'identique de celles sur rue, soit d'un grillage sur poteaux métalliques de même teinte, avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximum de 0,2 mètre.

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc, seront intégrés dans un massif de maçonnerie enduit, supportant le portail. La hauteur du massif de maçonnerie ne pourra excéder 2 mètres. Les portails seront soit constitués d'un barreaudage vertical non torsadé, soit pleins.

- 6 - Les bassins de retenue des eaux de pluies devront être traités de manière paysagée.
- 7 - L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... (à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure) doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public.

ARTICLE 1AUe 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de construction à usage d'habitation avec création de logement,
- les changements de destination des constructions.

Il est exigé :

- 1 - Habitat de fonction : 2 places de stationnement par logement.
- 2 - Bureaux et services : 1 place pour 40 m² de surface de plancher.
- 3 - Commerces : 1 place par 40 m² de surface de plancher affectée à la vente.
Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.
- 4 - Hôtels, restaurants : 1 place par 10 m² de salle de restaurant et 1 place par chambre.
Dans le cas d'hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas, s'applique la norme la plus exigeante.
- 5 - Autres bâtiments à usage d'activités : 1 place de stationnement par poste de travail.
A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- 6 - Stationnement des cycles et autres deux-roues : des emplacements facilement accessibles doivent être réalisés sur le terrain.

ARTICLE 1AUe 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 1 - Le ratio d'espace vert ou non imperméabilisé est fixé à : 0,20.
- 2 - Les espaces libres et plantations figurant au document graphique de détail (pièce n° 4.2.2) du présent règlement devront être respectés. Ils devront être compatibles avec les orientations d'aménagement (pièce n° 2).
- 3 - Dans le secteur 1AUe4, sera obligatoirement créée une bande plantée d'une profondeur au moins égale à :
 - 5 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise de la voie AB mentionnée au document graphique de détail du règlement.
 - 10 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise de la RD 82.
Elle pourra être le support d'une infrastructure de cheminement doux (chemin piétons/cycles), à l'exclusion de toute aire de stationnement, d'exposition ou de dépôt.
- 4 - Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement, d'exposition ou de stockage doivent être aménagés et plantés.

5 - Plantation des aires de stationnement :

Les aires de stationnement non couvertes seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 4 emplacements. La localisation et la répartition des plantations devront autoriser la valorisation de l'opération et une meilleure intégration à son environnement.

6 - Espace à planter :

Un espace à planter d'une largeur au moins égale à 30 mètres, repéré au document graphique selon la légende, devra recevoir un traitement paysager intégrant les éventuels bassins de rétention d'orages et les noues paysagères.

ARTICLE 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.