

## CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU4

Zone d'urbanisation future destinée à l'accueil d'activités non nuisantes. Cette zone est réservée à l'implantation d'établissements « propres » tertiaires ou secondaires ne constituant pas de gêne pour l'environnement résidentiel situé à proximité. La qualité architecturale et le traitement des abords devront être des préoccupations pour tout constructeur de cette zone.

Elle comprend une zone AU4.1 également destinée à l'accueil d'activités non nuisantes excluant cependant l'implantation de commerces.

### SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article AU4-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions sauf celles visées à l'article AU4-2
- 1.2 Les lotissements sauf ceux visés à l'article AU4-2
- 1.3 Les installations classées sauf celles visées à l'article AU4-2
- 1.4 Les terrains de camping, les terrains de caravanes et les caravanes isolées
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6 Les décharges, dépôts de vieilles ferrailles et de véhicules désaffectés, à l'exception des déchetteries contrôlées.
- 1.7 Les constructions et installations démontables sont interdites
- 1.8 Les installations de type « éoliennes », même si elles présentent moins de 12 mètres de hauteur.

Dispositions particulières au sous-secteur AU4.1 :

Les occupations et utilisations du sol destinées au commerce.

#### Article AU4-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les opérations de constructions à usage industriel, d'artisanat, de bureaux, de commerces et d'entrepôts commerciaux ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage, ou à la direction de ces établissements à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel des zones avoisinantes et avec le cadre environnant notamment dans les proportions des volumes bâtis dans le cas de mitoyenneté avec des habitations.

Dispositions particulières au sous-secteur AU4.1

Peuvent être autorisées les opérations de constructions à usage industriel, d'artisanat, de bureaux ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage, ou la direction de ces établissements à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel des zones avoisinantes et avec le cadre environnant, notamment dans les proportions des volumes bâtis dans le cas de mitoyenneté avec des habitations.

- 2.2 Les lotissements à usage d'activités.
- 2.3 Les installations classées, sauf celles visées en 1.5 et 1.6, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries et l'assainissement.

- 2.4 Peuvent être autorisés pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles, où la possibilité d'exemption est mentionnée, qui rendraient l'opération impossible :
- l'extension mesurée des bâtiments existants,
  - les annexes jointives ou non de faible importance
  - la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée
  - les ouvrages techniques, dont les installations de type « éoliennes », nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.
- 2.5 A moins de 250 m du bord de la plate-forme de la chaussée de la RN 14 classée en catégorie 2 et 3 et de 100 m du bord des RD 138 et RD95 classées en catégorie 3, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un isolement acoustique, conformément à l'article 13 de la loi bruit du 9 janvier 1995, au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, à l'arrêté du 30 mai 1996.

## **SECTION II Conditions de l'occupation du sol**

### **Article AU4-3 Accès et voirie**

#### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :

Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée
- les véhicules automobiles et en particulier les poids lourds puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.
- l'espace neutralisé, sur les voies publiques, pour l'aménagement de l'accès soit optimisé.

#### 3.2 Voirie

3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

3.2.2 Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées et aux opérations qu'elles doivent permettre. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

### **Article AU4-4 Desserte par les réseaux**

#### 4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau, doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

#### 4.2 Assainissement eaux usées

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement.

#### 4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3-1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux tant en provenance des fonds émetteurs que vers les fonds récepteurs.

- 4.3-2 En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **Article AU4-5 Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

#### **Article AU4-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

- 6.1 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement des voies existantes ou futures.
- 6.2 Le long de la RD 6014, l'implantation des constructions devra respecter un recul minimum de 15 m.
- 6.3 Cette disposition ne s'applique pas aux constructions telles que guérites et bureaux de gardiens ainsi que celles visées à l'article 2.4 sous réserve des conditions qui y sont mentionnées.

#### **Article AU4-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 Le long des limites séparatives constituant une limite de zone, l'implantation des constructions devra respecter un éloignement au moins égal à 6 m.
- 7.2 Le long des autres limites séparatives, l'implantation des constructions devra respecter un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, mesurée en tout point du bâtiment, hors ouvrages techniques, au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 m.
- 7.3 Cette disposition ne s'applique pas aux constructions telles que guérites et bureaux de gardiens ainsi que celles visées à l'article 2.4, sous réserve des conditions qui y sont mentionnées.

Par dérogation à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, les règles d'implantations s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

#### **Article AU4-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### **Article AU4-9 Emprise au sol**

- 9.1 La projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris annexes, ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain. Les débords de toitures, les auvents ne constituant que des avancées de toitures, les terrasses non couvertes de plain pied avec le rez de chaussée, les acrotères, bandeaux, corniches, marquises ne sont pas comptés dans le calcul de l'emprise au sol.
- 9.2 Cette disposition ne s'applique pas aux constructions visées à l'article 2.4, sous réserve des conditions qui y sont mentionnées, ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 9.3 L'emprise au sol autorisée est de 60% pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération. Les critères de performance et les équipements pris en compte sont définis en annexe.

#### **Article AU4-10 Hauteur des constructions**

La hauteur de la construction mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel ne doit pas excéder 12 mètres en tout point du bâtiment. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages à caractère technique tels que pylônes, machinerie élévateurs, etc ... ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Article AU4-11 Aspect extérieur**

- 11.1 Toute construction doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages, y compris les annexes et les enseignes.
- 11.2 L'unité de l'ensemble des bâtiments doit être obtenue à partir des volumes bâtis accueillant les activités, magasins ou ateliers constituant les programmes.
  - 11.2.1 La polychromie utilisée sera d'au maximum deux teintes, seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pouvant introduire une troisième couleur.
  - 11.2.2 Les parties de bâtiments réalisées en bardage le seront en pose horizontale.
- 11.3 Les couvertures à faible pente ou les toitures terrasses seront habillées par des acrotères.
- 11.4 Les parties de bureaux affectées à ces programmes pourront être traitées de façon singulière, apportant la diversification de l'aspect des bâtiments.
- 11.5 En vue de permettre la réalisation de bâtiments d'architecture affirmée, des dispositions autres que celles prévues aux alinéas 11.2.2, 11.3 et 11.4 pourront être autorisés.
- 11.6 Les adaptations au sol devront être étudiées de façon à modifier au minimum le terrain.
- 11.7 L'usage de matériaux sommaires ou de qualité médiocre et la construction de bâtiments à caractère provisoire ou démontables sont interdits.
- 11.8 La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m et elles seront obligatoirement réalisées en mailles soudées 50 x 200 plastifiées vert.
- 11.9 Les coffrets de comptage et de raccordement seront obligatoirement intégrés soit au bâtiment, soit à un muret de signalétique du bâtiment sauf dans le cas de réalisation de clôture où ils pourront être intégrés à cette dernière.
- 11.10 Les panneaux solaires devront être intégrés à la toiture

#### **Article AU4-12 Stationnement des véhicules**

- 12.1 Le stationnement des véhicules, qu'il s'agisse des véhicules légers ou poids lourds, propres à l'entreprise ou de ceux utilisés par le personnel ou les visiteurs, doit obligatoirement être assuré en dehors des emprises publiques avec pour les véhicules légers un minimum de :
  - 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de bureaux
  - 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de locaux destinés à la production
  - 1 place pour 400 m<sup>2</sup> de surface de stockage.
- 12.2 Ces surfaces ne comprennent pas les aires destinées au stationnement des poids lourds qui seront aménagées en plus.

#### **Article AU4-13 Espaces libres et plantations**

- 13.1 Les espaces boisés classés et les alignements classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2 Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.3 Ces installations comprendront, au droit des limites séparatives constituant une limite avec une zone naturelle, et le plus près possible des clôtures, des plantations d'arbres de hautes tiges. Le long des limites séparatives avec la zone urbaine à vocation principale d'habitat il sera obligatoirement réalisé un écran végétal, sans qu'il puisse excéder une hauteur de 10 m.

- 13.4 Les plantations et espaces verts visés aux articles 13.2 et 13.3 feront l'objet d'un plan d'aménagement des abords, joint à la demande de permis de construire.

### **SECTION III Possibilités maximales d'occupations du sol**

#### **Article AU4-14 Coefficient d'occupation du sol C.O.S.**

Sans objet.