DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **AUe**

Cette zone est destinée à recevoir différents types d'activités économiques.

Sont notamment admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'activités tertiaires, y compris les établissements de recherche.
- Les constructions à usage d'activités secondaires et les activités de production ne générant pas de nuisances pour l'environnement.
- Au cœur de la zone, suivant les indications du document graphique, les constructions à usage d'hôtels, de restaurants, de services et éventuellement de commerces de proximité, constituant le « Pôle de vie et de services aux entreprises »

NB : la zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre '**prescriptions complémentaires au règlement graphique**'.

SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUe-1 : Occupations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation.
- 1.2. Les activités commerciales de grande distribution, à l'exception des extensions des activités existantes.
- 1.3. Les exhaussements ou affouillements de sols, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager, ainsi que l'exploitation des carrières.
- 1.4. Les terrains de camping ou de parcage de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5. Les habitations légères de loisirs, les abris et ensembles de garages.
- 1.6. Les décharges, dépôts de vieilles ferrailles ou de véhicules désaffectés.
- 1.7. Les activités créant des nuisances pour l'environnement.
- 1.8. De manière générale, toutes les constructions et activités qui seraient susceptibles de nuire à la vocation et au fonctionnement de la zone.

Article AUe-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Nonobstant les dispositions de l'article 1, peuvent être autorisés :

- 2.1. Les établissements et activités y compris installations classées, sous réserve qu'ils respectent les dispositions de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 et qu'ils ne créent pas de nuisances incompatibles avec la vocation et le bon fonctionnement de la zone, la qualité de son environnement et la proximité des secteurs d'habitations contigus.
- 2.2. Les locaux à usage d'habitations liés directement au fonctionnement des établissements de la zone (logements de service et de gardiennage), intégrés dans le volume principal des locaux d'activités.
- 2.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article AUe-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès et Voiries

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès, y compris des personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, protection civile, visibilité et sécurité, et soumis à l'avis de gestionnaire de la voie concernée. Ils devront avoir une largeur minimum de 4,00 m.

Les caractéristiques techniques (structures, revêtements, ...) devront avoir une qualité suffisante pour assurer la pérennité des ouvrages et ne pas nuire à la qualité paysagère de la zone.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert directement ou par laquelle elles ont accès.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie, ...).

Article AUe-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Tous les réseaux devront être enterrés.

4.1. EAU

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination, doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes, notamment pour la défense contre l'incendie.

4.2. ASSAINISSEMENT

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation, doit être pourvu d'un système de collecte séparatif.

- ***Eaux usées :***

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

- ***Eaux pluviales :***

Les aménagements réalisés sur tout le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers les noues et réseaux collectant les eaux pluviales sur le domaine public.

Avant rejet dans les noues et réseaux du domaine public, les eaux pluviales devront être régulées par des ouvrages dimensionnés sur les événements pluviométriques décennaux. Le rejet maximum admissible devra être de 10 litres/seconde/hectare. Ces ouvrages devront être équipés de trop pleins raccordés au système de collecte public.

Les espaces libres plantés seront conçus en nivellement pour freiner la vitesse d'écoulement et pour assurer une rétention des eaux de ruissellement dans des noues et bassins paysagers réalisés dans l'emprise de la parcelle.

4.3. ELECTRICITE - TELEPHONE

Les réseaux d'électricité et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.

Article AUe-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article AUe-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1** En dérogation de l'article L. 111.1.4 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations ne pourront être implantées à moins de :

- 10 mètres de l'alignement des voies publiques structurantes existantes ou à créer.
- 5 mètres par rapport aux emprises des voies secondaires et par rapport aux diverses autres emprises publiques (placette, cheminement piétonnier, espaces verts,...).

6.2 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions visées à l'article 2.3 sous réserve des conditions qui y sont mentionnées, qui devront s'implanter en limite d'emprise publique ou sur un retrait supérieur à 1 m.

Article AUe-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions devront respecter par rapport aux limites de propriété, un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 5,00 m.

7.2 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions visées à l'article 2.3, sous réserve des conditions qui y sont mentionnées.

Article AUe-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non-jointives doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des bâtiments voisins, soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut sans jamais être inférieure à 5,00 m.

Article AUe-9 : Emprise au sol des constructions

Le coefficient maximum d'emprise au sol des constructions de toute nature est fixé par parcelle à 0,30.

Article AUe-10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel à l'aplomb de la construction ne pourra excéder 12 mètres jusqu'à l'égout de la toiture dans le cas de toitures en pente ou au bord supérieur de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses.

Les édicules et volumes techniques de faible importance peuvent être autorisés en surhauteur de la hauteur plafond définie ci-dessus, dans la limite de 1,50 m.

En aucun cas, la hauteur maximum de la construction ne pourra excéder 13 mètres 50.

Article AUe-11: Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

11.1. Volumétrie :

L'aménagement de la zone d'activités de la Plaine de la Ronce requiert la réalisation de bâtiments conçus avec une architecture de qualité. L'implantation et l'orientation des constructions de toute nature, devront tenir compte de la composition d'ensemble du parc d'activités et se composer avec les bâtiments environnants préalablement édifiés sur les parcelles voisines.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant de créer des ensembles bâtis homogènes. En cas de dépôt et de stockage de toute nature, établi en continuité d'une construction, l'écran doit être constitué des mêmes matériaux que celle-ci. Certaines parties des bâtiments (entrées, bureaux, accès, hall d'activités) pourront recevoir un traitement particulier complété par une modénature variée des différentes façades.

Les annexes, garages et logements de service devront former avec le bâtiment principal, un ensemble de qualité.

Les citernes, les dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires, doivent être placés en des lieux non-visibles de la voie publique et masqués par un rideau de plantations denses d'essences locales à feuillage persistant. Les escaliers de secours ne devront pas être visibles de la rue, sauf traitement spécifique.

11.2. Les toitures

Les bâtiments n'auront en général pas de longs pans de toitures visibles depuis le sol, sauf dans le cas d'un projet architectural spécifique.

11.3. Matériaux

Les matériaux et couleurs utilisées en façade seront choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect satisfaisant dans le temps et qu'ils se fondent dans le paysage : les couleurs vives sont réservées, en petites touches, pour certaines menuiseries ou détails d'architecture, ou pour souligner la volumétrie. Les bardages métalliques ne seront autorisés que dans le cas d'un projet architectural de qualité.

11.4. Enseignes

Les enseignes seront obligatoirement fixées sur les façades des bâtiments (et non en surhauteur de la façade) ou sur des murets localisés à chacun des accès.

L'organisation des informations, le signalement des entreprises devront faire l'objet d'une attention particulière. Le projet de signalétique devra être intégré dès le début de la conception du bâtiment afin qu'il fasse partie en amont de la réflexion architecturale. Il devra être présenté dans le cadre du permis de construire. Les enseignes lumineuses clinquantes sont interdites.

De plus : Les panneaux d'affichage de 4 x 3 mètres sont interdits.

Les enseignes et affichages publicitaires sont strictement proscrits.

11.5. Clôtures

Les clôtures seront implantées à l'alignement, en limite des emprises publiques.

Elles pourront comporter un mur bahut de 0,60 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments à claire-voie. La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 m. Les matériaux de clôture devront présenter un aspect satisfaisant y compris dans le temps. Des haies arbustives seront plantées, à l'arrière des clôtures sur le domaine privé.

En limite des espaces verts publics, les clôtures devront présenter un aspect homogène et être compatibles avec l'environnement paysager.

11.6. Gestion des déchets

Les conditions de stockage et d'évacuation des déchets de toute nature (industriels et ménagers) feront l'objet d'une attention particulière : les locaux et aires de stockage figureront dans la demande de permis de construire.

Article AUe-12 : Stationnement des véhicules

Sur chaque terrain, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement des véhicules se fera préférentiellement sur des parkings situés à l'arrière des bâtiments.

Il sera exigé au minimum :

- 1 place de stationnement pour 30 m² de bureaux,
- 1 place de stationnement pour 60 m² de locaux d'activités en ateliers.
- 1 place de stationnement pour 100 m² de locaux d'entrepôt et de manutention,
- 1 place de stationnement pour 2 chambres et 1 place autocar par tranche de 40 chambres,
- 1 place pour 2 lits de soins et 1 place pour 2 emplois dans les établissements médicaux.

Toutefois, dans le cas d'une activité recevant un nombre important de personnes extérieures à l'entreprise, le nombre de places de stationnement créées devra être en rapport avec la fréquentation attendue.

Il ne pourra être créé d'unité continues de places de stationnement supérieures à 30 places, une bande de plantations devra être réalisée entre ces unités. De manière générale, les aires de stationnement devront être paysagées et plantées pour assurer leur bonne intégration au paysage et à l'environnement de la zone.

En complément des aires de stationnement des véhicules, il sera prévu un local vélos, sécurisé et de plain-pied, à raison d'un emplacement pour 100 m² de SURFACE DE PLANCHER.

Article AUe-13 : Espaces libres, aires de loisirs et plantations

Sauf contrainte technique, les arbres existants remarquables dans le paysage et situés dans l'emprise des terrains, devront être conservés et intégrés dans les aménagements paysagers des parcelles concernées.

Les espaces libres de toutes constructions et non-utilisés pour la circulation et le stationnement, devront être aménagés en espaces verts et soigneusement entretenus. La conception de ces espaces verts devra contribuer à l'harmonie et à la qualité paysagère de l'ensemble de la zone.

Par ailleurs, le nivellement de ces surfaces devra faire l'objet d'une attention particulière pour respecter les dispositions de l'article 4.4 concernant la gestion des eaux pluviales.

La surface traitée en espaces verts de chaque parcelle ne pourra être inférieure à 35 % de la superficie totale de la parcelle considérée.

Une bande d'une largeur minimale de 10 m par rapport à la limite du domaine public en bordure de la voirie principale structurante devra être aménagée en espace vert.

En limite séparative, des haies libres et/ou des alignements d'arbres seront prévus en accompagnement des clôtures grillagées.

SECTION 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol

Article AUe-14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Les surfaces de plancher constructibles sur chacun des terrains, issus de la division, ne pourront excéder la surface résultant de l'application d'un Coefficient de 0,60 à la surface du terrain.

Article AUe-15 : Dépassement du C.O.S.

Néant.