

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:

Dispositions générales

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 1AUe 3 à 1AUe 14.

Dans les sites archéologiques mentionnés au document graphique (pièce n° 5.9), les occupations et utilisations du sol admises sont soumises à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.

Au document graphique est repérée de part et d'autre de la RD 82 et de la RD 24, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieure de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

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 caravanning
- 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 SHON de 100 m² par unité foncière.
 - elles soient intégrées au bâtiment principal d'activités.
- 3 - 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.
- 4 - Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la rétention des eaux de pluies ou aux loisirs.
- 5 - Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public.
- 6 - 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

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès à une voie publique devront respecter les localisations mentionnées selon la légende au " document graphique de détail de la zone 1AUe" du présent règlement (Pièce n° 4.2.2) et être compatibles avec les orientations d'aménagement (pièce n° 2).

Tout accès individuel sur la RD 24, la RD 632, et la RD 924 est interdit.

2 - Voies nouvelles

2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles auront une largeur de chaussée au moins égale à 6 mètres et une largeur de plate-forme au moins égale à 8 mètres.

2.2. Les voies nouvelles repérées document graphique de détail du secteur 1AUe3 du présent règlement devront respecter les dispositions mentionnées et être compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU.

2.3. Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent tourner.

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

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.

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

Les pistes cyclables et les chemins piétonniers devront respecter le document graphique de détail de la zone 1AUe du règlement et être compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU lorsqu'elles existent. La réalisation d'autres pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou la continuation de liaisons existantes, soit 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 résiduelles 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.

ARTICLE 1AUe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1 - Toute construction devra être implantée :

- au moins de 50 mètres de la limite d'emprise de la future R.D.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 R.D.924 (dans sa version finale, projeté à 2 x 2 voies) pour les autres types de constructions
- 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 au moins égale à 10 mètres
- de l'axe de la RD 82 et de la RD 24 au moins égale à 15 mètres
- de l'axe des autres voies au moins égale à 10 mètres
- 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

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 P.L.U., 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

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.

1 - La hauteur des constructions ne pourra excéder :

1.1. Secteur 1AUe1 - Non réglementé

1.2. Secteur 1AUe2 : 7 mètres

1.3. Secteur 1AUe3 : 9 mètres

1.4. Secteur 1AUe 4 : 13 mètres sur 80% de l'emprise des bâtiments ni 20 mètres pour 20 % de l'emprise au sol des bâtiments.

2 – 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

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

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

3 - Toitures

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

4 - Clôtures

- Les clôtures sur rue seront constituées soit par une grille à barreaudage vertical, soit par une grille à panneaux rigides sur poteaux métalliques de couleur verte. 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.

5 - Les bassins de retenue des eaux de pluies devront être traités de manière paysagée.

ARTICLES 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 hors œuvre.
- 3 - Commerces : 1 place par 40 m² de surface hors œuvre 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** - 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).
- 2** - 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 82Elle 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.
- 3** - Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement, d'exposition ou de stockage doivent être aménagés et plantés.
- 4** - 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.
- 5** - 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.

ARTICLE 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Secteur 1AUe1 , 1AUe2:: Il n'est pas fixé de C.O.S.
- Secteur et 1AUe 3 et 1AUe4 : Le C.O.S. est fixé à 0,5
- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipements publics.