

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AUe

Qualification de la zone

La zone est destinée à l'urbanisation future de la commune. Elle a une vocation tertiaire, commerciale, artisanale et petites entreprises non nuisantes. Seules les constructions à usage d'activités ou liées à l'activité y sont autorisées. Elle sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

NB1 : Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement à respecter.

NB2 : la zone comporte des terrains situés à proximité de voies bruyantes. Certaines constructions sont concernées par les modalités d'isolement acoustique des bâtiments, conformément à l'arrêté du 27 mai 2016, présenté dans les annexes du PLU.

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

Article 3AUe-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Toutes installations publiques ou privées soumises, à vocation industrielle ou artisanale, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.

1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, tels que décrits à l'article R.421.19 alinéas c/ et d/ du Code de l'Urbanisme.

1.3 Tout stationnement d'une caravane pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, soumises à autorisation tel que défini à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

1.4 Les alignements sur rue de garages individuels en batterie, sauf s'ils sont intégrés à un immeuble et les garages collectifs de caravanes.

1.5 Les dépôts de ferrailles, déchets non liés aux activités autorisées dans la zone épaves et produits toxiques

1.6 Les constructions destinées à un usage agricole.

Article 3AUe-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisées :

- 2.1. Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif, les constructions à usage de bureaux ou de service, les constructions à usage d'hôtellerie, les constructions de commerces et d'artisanat, sous condition qu'ils respectent l'environnement architectural et urbain dans lequel ils s'inscrivent.
- 2.2 Sont autorisées à déroger aux règles générales de la section 2, les constructions suivantes :
 - 2.2.1. L'extension mesurée (inférieures ou égales à 24% de surface de plancher et d'emprise au sol) des bâtiments existants.
 - 2.2.2. Les annexes jointives ou non de faible importance (inférieures ou égales à 24% de surface de plancher et d'emprise au sol) des bâtiments existants.
 - 2.2.3. La reconstruction à l'identique (même volumétrie et même surface de plancher), de tout bâtiment détruit à la suite d'un sinistre (pour tout bâtiment autorisé dans la zone), y compris son extension mesurée sauf si celui-ci a pour origine un phénomène géologique ou d'inondation.

SECTION 2 – Conditions de l'occupation du sol

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

3.1. Accès

- 3.1.1. Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, rue, chemin ou impasse dont les caractéristiques correspondent à sa destination, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, conformément aux prescriptions techniques imposées par les services concernés.
- 3.1.2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.3. En cas de garage en sous-sol, une surface plane d'au moins 5 m doit impérativement être créée sur la parcelle à partir du point haut de la pente jusqu'en limite de voie publique.
- 3.1.4. La destination et l'importance des constructions ou installations nouvelles, doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert directement ou par laquelle elles ont accès.

3.2 Voirie

- 3.2.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
- 3.2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.3. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour.
- 3.2.4. La création de nouvelle impasse est autorisée si une possibilité de continuité est préservée.

Article 3AUe-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- 4.1.1. Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2. Assainissement eaux usées.

- 4.2.1. Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- 4.2.2. Les eaux industrielles devront faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet au réseau.

4.3. Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété doivent être réalisés sur le terrain de l'opération. Ils sont à la charge exclusive du propriétaire.
 - Dans le cas d'un projet isolé, le propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration de toutes les eaux de ruissellements sur sa propriété, sur la base d'un volume de stockage dimensionné pour une pluie vicennale.
 - Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval, par rapport à la situation préexistante. Il devra être réalisé des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales dimensionnés de façon à recueillir tout événement pluviométrique de fréquence centennale.
Le débit de fuite de chaque opération devra être limité à 2 litres/seconde par hectare aménagé, sous réserve de l'accord de la Police de l'eau.

4.4. Autres réseaux

4.4.1. Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.

Article 3AUe-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de prescription particulière -

Article 3AUe-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Conformément au décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation, la RD7 au droit de la zone 3AUe n'est plus concernée par la dérogation à l'amendement Dupond (loi Barnier).

6.1. Les constructions doivent s'implanter en recul de 5m par rapport aux voies et emprises publiques.

6.2. Les constructions doivent s'implanter en recul de 15m minimum de part et d'autre de l'axe de la RD7.

Article 3AUe-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions devront être implantées en limite séparative ou en observant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$) avec un minimum de 5 mètres.

Article 3AUe-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescription particulière -

Article 3AUe-9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 40% de la parcelle.

Article 3AUe-10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur maximale hors tout de toutes nouvelles constructions, ne doit pas excéder 12m maximum mesuré à partir du point le plus haut du terrain naturel à l'aplomb de la construction jusqu'au faîtage ou l'acrotère de la toiture.

10.2. Les dispositifs d'une hauteur plus importante, nécessités par le processus industriel exploité sur la parcelle, peuvent être situés à des hauteurs supérieures sous réserve d'être dûment motivé au dossier de demande d'autorisation.

Article 3AUe-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

11.1. Intégration des constructions dans le paysage

11.1.1. Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (article L421.3 du Code de l'Urbanisme). Les pièces graphiques de la demande d'autorisation devront en comporter la représentation.

11.1.2. Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.1.3. Les enseignes commerciales ou publicitaires si elles sont placées sur l'enveloppe du bâtiment ne dépasseront pas le point haut des acrotères ou des faîtages du bâtiment.

11.1.4. Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires ne doivent pas être visibles de la voie publique, ou être masquées par un écran de verdure.

11.2. Aspect extérieur des constructions

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Les constructions de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes, doivent respecter le caractère de leur environnement et l'image de marque de la zone déjà réalisée.

11.2.1. Aspect

- Sont interdits les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois ou faux marbre ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment de parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduit.
- Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de services et de bureaux, les bardages métalliques seront à ondes horizontales et de faible amplitude.

11.2.2. Toitures

- Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de services et de bureaux, les matériaux de toiture doivent être de teinte sombre et d'aspect non brillant.
- Les constructions à usage d'habitation, seront de préférence intégrées au volume du bâtiment d'activité principal. Si tel n'est pas le cas, la pente des toitures sera de deux ou plusieurs versants, comprise entre 35 et 55°.

11.2.3. Clôture, murs, portails

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les limites de parcelle sur rue ainsi que les limites séparatives peuvent ou non être clôturées.
- Lorsque la clôture intègre une séquence déjà bâtie, présentant une unité architecturale, l'autorité compétente peut imposer un type de clôture identique aux clôtures existantes ou présentant des caractéristiques similaires.

Article 3AUe-12 : Aires de stationnement

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

12.2. Les aires de stationnement sont notamment exigées à raison d'un minimum de (auxquelles doivent se rajouter les places pour les visiteurs, livreurs et poids lourds) :

- pour les bureaux : 1 place pour 30 m² de bureaux.
- pour locaux d'activités en ateliers : 1 place pour 60 m² d'atelier.
- pour les locaux d'entrepôt et de manutention : 1 place pour 100 m² de locaux d'entrepôts et de manutention. - pour les hébergements hôteliers : 1 place par chambre.
- pour les commerces : 1 place pour 100 m² de surface de vente des commerces, non comprises les surfaces de stationnement des poids-lourds.
- pour les habitations : 2 places par logement
- autres constructions : 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.3. Des espaces de stationnement deux roues correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de locaux d'activités à raison d'un minimum d'une place par tranche de 5 salariés avec un minimum de 2 places de stationnement.

12.4. Les aires de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756 et n°99-757 du 31 août 1999 relatives à leur accessibilité aux handicapées et aux personnes à mobilité réduite, et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de places.

Article 3AUe-13 : Espaces libres et plantations

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, même à titre provisoire, par des dépôts d'objets, emballages, matériaux et matériels de rebut.

Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

13.1. Pourcentage d'espaces verts :

- pour toute construction nouvelle, la surface aménagée en espace vert ne pourra être inférieure à 15% de la surface non bâtie de la propriété.

13.2. Composition des espaces verts :

- couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes,
- arbres de haute tige, à raison d'un arbre minimum pour 200 m² d'espaces verts,
- arbustes d'essences diverses, à raison d'un arbuste pour 50 m² d'espaces verts

13.3. Parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 arbre à haute tige pour **5 places de stationnement**, - et plantation d'au moins 1 arbuste pour **2 places de stationnement**.

SECTION 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol

Article 3AUe-14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de COS.