

## **CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUc**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Cette zone est destinée principalement à l'accueil d'activités.

La commune est concernée par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

#### **ARTICLE 1AUc- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols ne répondant pas aux dispositions de l'article 2, y compris le stationnement isolé de caravanes.

#### **ARTICLE 1AUc-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

##### **I - Sont principalement autorisés**

- 1 - Les constructions à usage de bureaux
- 2 - Les constructions à usage de commerces
- 3 - Les constructions à usage hôtelier et de restauration
- 4 - Les constructions et installations à usage de loisirs et de services
- 5 - Les établissements à usage d'activités ne comportant pas d'installations classées
- 6 - Les équipements collectifs publics ou privés
- 7 - Les bâtiments et installations induits par ces différentes affectations tels les postes de transformation électrique ou de détente gaz, les parkings-silos, ...

##### **II - Sont autorisés sous certaines conditions**

1 - les établissements à usage d'activités comportant des installations classées, et leurs extensions, sous réserve :

a) Que, compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité (incendie - explosion...) et n'engendrent pas des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux...) de nature à les rendre indésirables dans la zone.

b) Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leur volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants.

2 - Les constructions à usage d'habitation, et leurs extensions, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des bâtiments et installations.

3 - En limite des zones d'habitations existantes, des traitements appropriés seront réalisés et plus particulièrement ceux prévus aux articles 11 et 13 pour garantir aux habitants tranquillité et qualité du cadre de vie.

4 - Les affouillements et exhaussements des sols indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE 1Auc- 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

#### I - Accès automobile :

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 - L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voirie doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

3 - Si un terrain peut être desservi par des voies d'importances différentes, toute construction ou extension n'est autorisée sur ce terrain que s'il est desservi exclusivement par la voie d'importance la plus faible.

4 - Le nombre d'accès sur les voies publiques peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Il est demandé :

- de regrouper les accès entre deux parcelles contiguës,
- de maintenir entre les accès (ou accès regroupés) une distance minimum d'environ 30 m, cette distance pouvant être portée à 90 m environ sur les voies importantes.

Il peut être imposé de disposer en vis à vis les accès situés de part et d'autre d'une même voie.

#### II - Voirie

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

2 - Les parties de voie en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie (voir schémas de principe et gabarits en annexe du règlement).

## **ARTICLE 1AUc- 4 - DESSERTER PAR LES RESEAUX**

### **I - Desserte en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

### **II - Desserte en eau industrielle :**

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

### **III - Eaux pluviales**

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Un traitement ou (et) un aménagement spécifique peut être exigé afin de respecter le débit autorisé de 3 litres/seconde/hectare par unité foncière ou par un îlot (ensemble d'unités foncières), suivant les principes précités au titre IV du règlement.

2 - En cas d'absence de réseau suffisant, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

### **IV - Eaux usées**

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées, sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

2- Tous les dispositifs d'épuration préalable susceptibles d'être admis doivent être, en tout état de cause, conçus de manière à être raccordés ultérieurement au réseau public dès sa réalisation.

### **V - Eaux résiduaires**

1 - Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux en général est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

2 - L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

3 - Tous les rejets au réseau d'assainissement doivent être compatibles avec les capacités du réseau d'assainissement et de la station d'épuration en terme d'hydraulique et de traitabilité.

## **ARTICLE 1AUc-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE 1AUc- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Implantation des constructions en bord de voie :

A – Pour les terrains situés dans la ZAC des Frais Fonds, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 50 m par rapport à l'axe de la rocade (RD.942)
- 25 m de l'alignement des bretelles de raccordement de l'échangeur
- 8 m par rapport à l'alignement de l'avenue des Frais Fonds

Une étude d'urbanisme complémentaire, jointe au dossier de PLU, présente la manière d'organiser la zone et permet de réduire la bande d'inconstructibilité de 75 m qui grève la RD.942 (en application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme, « Loi Barnier ») à 50 m, comme inscrit ci-dessus.

*Toutefois peuvent être admises sur les marges de reculement des voies les constructions qui ne sont pas à usage industriel, tels que pavillons de gardiens, bureaux, services sociaux, à condition que par leur implantation et leur volume, elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements industriels et que les dispositions soient prises pour rendre la construction conforme aux normes acoustiques en vigueur.*

B – Pour les terrains situés dans la ZAC de la Malassise, les constructions doivent être implantées avec un recul de :

- 30 m minimum par rapport à l'axe de la bretelle de sortie de la RD.942 et du giratoire des « hérons »
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies. Ce retrait peut être augmenté en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Une étude d'urbanisme complémentaire, jointe au dossier de PLU, présente la manière d'organiser la zone et permet de réduire la bande d'inconstructibilité de 75 m qui grève la RD.942 (en application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme, « Loi Barnier ») : les constructions devront s'implanter à 30 m minimum de l'axe de la bretelle de sortie de la RD.942 et du giratoire des « hérons », comme inscrit ci-dessus.

## **ARTICLE 1AUc- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dispositions générales :

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à 6 mètres.

Toutefois, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu conformes à la réglementation en vigueur), peut être accordée, sous réserve de

l'avis favorable des services de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, soit une diminution de cette distance, soit l'autorisation de construire en limite séparative. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il y a coïncidence entre la limite séparative et la limite de la présente zone ou lorsque la limite séparative est commune avec une unité foncière voisine déjà affectée au logement.

#### Dispositions particulières

Dans le cas d'opérations d'aménagement, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération d'aménagement et les parcelles riveraines.

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

1 - Entre deux bâtiments non contigus ou entre deux façades en vis-à-vis et sensiblement parallèles doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 6 mètres.

Toutefois, cette disposition peut ne pas être exigée après avis des autorités compétentes et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La marge d'isolement minimum exigée entre deux bâtiments sera de 2 m.

2 - La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de cette distance les ouvrages de faible emprise tels que cheminées, antennes et, sur une hauteur maximum de 1 mètre, les garde-corps à claire-voie, acrotères, etc....

### **ARTICLE 1AUc-9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE 1AUc-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### I - Hauteur relative des constructions par rapport à la largeur des voies :

1 - La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la moitié de la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L/2$ ).

2 - N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de cette distance les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, garde corps à claire-voie, etc...

#### II - Hauteur absolue :

La hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 13 mètres.

Le dépassement peut être admis pour des installations particulières justifiées

- par des raisons fonctionnelles et à condition que leur emprise soit limitée (cheminée, dispositif de levage).
- par des raisons architecturales

## **ARTICLE 1AUc-11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

### **I - Aspect extérieur**

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier contribue à la qualité du cadre de vie.

#### **Sont interdits :**

- 1.1- l'emploi à nu, en parement extérieur, des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...)
- 1.2- les bâtiments sommaires tels que les abris réalisés avec des moyens de fortune.
- 1.3- les bâtiments présentant une longueur droite supérieure à 60 m sans interruption du bâti ou sans décrochement significatif (recommandé 2,5 mètres) en élévation ou en plan .
- 1.4- les lucarnes utilisées sur des toitures à versants réunissant plusieurs fenêtres (appelées aussi "belles-voisines").
- 1.5- les débords de toitures.
- 1.6- les toitures à croupes
- 1.7- les stores d'occultation qui ne sont pas intégrés à l'ouverture (porte, fenêtre,...)

#### **Il est demandé :**

- De masquer les zones de dépôts, zones de manutention, aires de stockage, en les ceinturant par des parois pleines ou murs aveugles apparentés d'un bâtiment. Ils doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

- D'intégrer ou d'accoler aux bâtiments les locaux techniques (poste de transformation électrique ou de détente gaz....) ; à défaut de les incorporer à une clôture pour les masquer du regard tout en les maintenant accessibles lorsque c'est nécessaire. Il en est de même pour les coffrets techniques.

- Pour les bâtiments à usage de bureau, de commerce, pour les ateliers, stations services, et garages, de prendre en compte les matériaux, la modénature, les couleurs, dans une préoccupation d'harmonie avec l'environnement immédiat ; notamment, il conviendra d'écarter le blanc et d'adopter des teintes moyennes à foncées. Les couleurs vives seront réservées pour les petites surfaces telles les menuiseries. Il est rappelé que les matériaux traditionnels sont la brique et la tuile : format petit moule de 22 tuiles/m<sup>2</sup> de terre cuite rouge ; que les rythmes verticaux caractérisent les portes et les fenêtres et que les toitures traditionnelles sont à 2 versants de 45° sans débords sur les pignons.

- Ainsi, les façades comporteront des parties en brique sur des surfaces significatives : traitement d'entrée, d'angle de bâtiment, soubassement,...etc.
- Ainsi, les couvertures, si elles ne sont pas en tuile rouge ou noire, en ardoise "naturelle" ou similaire, seront de teinte foncée.

## II - Clôtures

Elles ne sont pas obligatoires. Elles seront de préférence végétales.

### 1 - Il est interdit :

- L'emploi à nu, en parement extérieur des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, éléments de ciment moulé...).
- De dépasser une hauteur maximum de 3 mètres.

Toutefois, un dépassement de la hauteur peut être admis ou exigé, notamment pour le mur plein, suivant deux considérations : l'une motivée par l'architecture qui projette un prolongement du bâtiment, l'autre justifiée par la nature de l'occupation du sol.

### 2 - Peuvent être autorisées sous réserve de prescriptions particulières :

Les clôtures situées à l'angle de deux rues, notamment lorsqu'elles sont pleines ; ainsi, l'importance de la circulation attendue, les caractéristiques propres à certaines voiries, peuvent motiver d'abaisser la hauteur à 0,80 mètre sur une longueur maximum de 10 m, définie à partir de l'intersection des deux alignements.

## **ARTICLE 1AUc-12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Les surfaces de revêtement parking devront de préférence utiliser des techniques favorisant l'infiltration des eaux.

### I - Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols :

#### 1 – Constructions à usage de commerces

Il est exigé une surface de stationnement au moins égale à 75 % de la surface de plancher hors œuvre nette affectée au commerce.

#### 2 – Constructions à usage de bureaux

Il est exigé une surface d'emprise au sol affectée aux aires de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette des bâtiments ou parties de bâtiments affectés au bureau.

#### 3 - Etablissements d'activités à caractère industriel et artisanal

Il est exigé une surface de stationnement au moins égale à 75% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à l'activité à caractère industriel et artisanal.

Toutefois, sur présentation d'un plan couvrant la totalité des surfaces de parking, indiquant les aires d'évolution et le stationnement des poids lourds, le pétitionnaire pourra être autorisé à adapter le nombre de places aux besoins réels avec une réalisation minimum de 30% des parkings demandés ; le solde des surfaces sera mis en réserve pour le stationnement et aménagé en espace vert.

Les surfaces initialement prévues en parking et qui n'ont pas été aménagées comme l'autorise le précédent paragraphe, pourront être utilisées pour une extension sans changement de destination de l'activité, et dans ce cas seulement. Les besoins nouveaux en stationnement seront adaptés par un calcul établi au prorata de la surface hors œuvre nette des bâtiments existants et de leur extension.

#### 4 - Autres usages

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Les besoins seront confirmés par les autorités compétentes (santé, équipements sportifs et scolaires,...).

#### II - Dispositions particulières :

a) Pour les aménagements de bâtiments existants, il n'est pas exigé de places de stationnement si la preuve est faite que celles-ci ne peuvent être réalisées.

b) Pour les reconstructions de bâtiments, les places de stationnement ne sont exigées qu'en fonction des besoins complémentaires créés, à condition que la demande de permis de construire relative à la reconstruction soit déposée dans un délai de deux ans après le sinistre ou la démolition.

### **ARTICLE 1AUc-13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS**

#### Dispositions générales :

1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts plantés à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige pour 75 m<sup>2</sup> de terrain, sauf s'il s'agit de jardins d'agrément ou de potagers.

2 - Les aires de stationnement (voirie et places de parking) découvertes, au delà de 5 places, réalisées sur une même unité foncière, doivent être plantées à raison, au minimum, d'un arbre ou arbuste pour 150 m<sup>2</sup> de terrain, ou 5 m de haie pour 10 places comprenant des arbres ou arbustes.

3 - Les plantations doivent être réalisées avant la délivrance du certificat de conformité conformément au plan des plantations qui accompagnera la demande d'autorisation "d'occuper et/ou d'utiliser" le sol. Les espèces plantées appartiendront pour l'essentiel à la végétation locale et le plan des plantations justifiera de ce choix en se référant à la liste de l'annexe documentaire du règlement.

#### Dispositions spécifiques :

Bureaux, commerces, activités :

a) Pour toute opération de construction, il sera aménagé en espace vert une aire couvrant au minimum 10% de la surface de l'unité foncière.



b) Pour toute opération de construction, les marges de recul longeant des aires d'évolution et de stationnement en vis à vis d'habitations, doivent comporter des plantations d'isolement constituées de plusieurs rangées d'arbres et/ou d'arbustes (espacement moyen 1 tous les 2 mètres).

Toutefois, les surfaces des trottoirs, chemins et espaces aménagés pour le déplacement des piétons et cycles sans moteur seront incluses dans les aires minimum exigées en a) et b) ci-dessus.

### SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 1AUc-14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.