

## CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUb

### Caractère de la Zone 1AUb

La zone est principalement affectée à la construction d'activités industrielles ou artisanales, d'entrepôts et de bureaux. Elle pourra également recevoir des équipements d'enseignement professionnel, des entreprises commerciales, hôtels, restaurants ainsi que des services liés au fonctionnement des établissements admis dans la zone. De même, l'installation d'une déchetterie, le réaménagement de carrières y sont permises ainsi que des équipements publics.

Elle comprend un secteur 1AUb1 qui correspond au périmètre rapproché de protection du champ captant (D.U.P. du 07 Juillet 1976).

Cette zone est concernée par la zone de protection acoustique pour les bâtiments d'habitation et d'enseignement en vertu de l'arrêté préfectorale du 10 Octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériel du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique.

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 1AUb 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Dans la zone 1AUb

Sont interdits :

- Les constructions à usage exclusif d'habitation,
- L'aménagement de tout terrain de camping au sens des articles R 443-1 et suivants du code de l'Urbanisme,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- Les bâtiments agricoles,
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules et matériaux de démolition,
- Les affouillements et exhaussements de sol de toute nature non liés à un aménagement correspondant à l'autorisation d'occuper le sol et respectant la vocation de la zone,
- Les établissements ou installations classés dans le périmètre de protection éloigné de nappe de pompage et de surveillance indiqué au plan de zonage (DUP du 07 Juillet 1976),

##### Dans le secteur 1Aub1

Toutes les constructions et installations sont interdites conformément à la DUP du 7 juillet 1976 jointe en annexe, sauf les constructions techniques directement liées à l'activité du champ captant.

#### ARTICLE 1AUb 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

##### Dans la zone 1AUb

**Sont admis tous les types d'occupations et utilisations du sol tels que définis dans le caractère et la vocation de la zone, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :**

- Cette zone est concernée par le périmètre de protection éloigné du champ captant les occupations seront autorisées sous réserve du respect de la déclaration d'utilité publique du 7 juillet 1976.
- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition d'être destinées à des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou installations admis dans la zone.

- Les installations ou établissements classées pour la protection de l'environnement ne pourront être autorisées qu'après avis favorable de l'hydrogéologue agréé, quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis, à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens (DUP du 07 juillet 1976).
- 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 et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des garages ou à des stations-services et que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie.
- Les affouillements et exhaussements du sol limités au nécessaire devront être présentés avec le permis de construire.
- Il sera aménagé rue des Chevries en limite communale une aire d'accueil pour les gens du voyage d'une capacité de 15 places
- Les constructions implantées dans les secteurs de bruit, situées de part et d'autre des infrastructures repérées graphiquement au plan de zonage pourront se voir apposer des prescriptions d'isolation acoustique lors de la demande de permis de construire (conformément à l'arrêté préfectoral du 10-10-2000).

## **SECTION II – Condition de l'utilisation du sol**

### **ARTICLE 1Aub 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **Dans la zone 1Aub :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les accès et voies carrossables doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et d'assurer une desserte automobile à moins de 50 mètres de toutes les occupations du sol autorisées.

Le tracé des voies publiques doit être conforme aux indications du plan de zonage du P.L.U.

Leurs caractéristiques doivent répondre aux conditions de sécurité et de visibilité permettant une circulation aisée des véhicules.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **Voies privées**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles doivent en outre permettre de satisfaire aux mêmes exigences que celles accès et voies carrossables indiquées ci avant.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La création de voirie peut être soumise à des conditions particulières de tracé de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies privées auront une largeur d'emprise de 9 mètres minimum, avec une chaussée de 6 mètres dès lors qu'elles auront vocation à intégrer le domaine public. La largeur des voies privées qui le demeureront devra respecter les obligations réglementaires en la matière.

#### **ARTICLE 1AUb 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Dans la zone 1AUb :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux publics suivants, selon la réglementation en vigueur :

- distribution d'eau potable
- assainissement
- électricité
- télécom

En application de la DUP du 07 Juillet 1976 (protection du champ captant) l'assainissement autonome est interdit.

Les réseaux désignés ci-dessus, ainsi que les raccordements privés s'y attachant seront enterrés dans l'emprise des voies ou des cheminements piétons.

Le réseau d'assainissement sera de type séparatif et implanté sous la chaussée. Les autres réseaux désignés ci-dessus seront enterrés sous trottoir.

Le permis de construire pourra imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations.

Tout déversement d'eaux résiduaires dans le milieu naturel ou dans les égouts publics est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les eaux de ruissellement ne pourront être déversées dans les égouts publics qu'avec autorisation préalable de la collectivité à laquelle ils appartiennent et selon les modalités et conditions qu'elle fixera.

Les eaux résiduaires industrielles seront épurées par des dispositifs de traitement, conformément aux exigences de textes réglementaires.

Les stocks de liquides insalubres et dangereux comporteront toujours des bassins de retenue de sécurité étanches susceptibles de retenir les déversements accidentels.

Un regard de visite sera exécuté à la limite extérieure de chaque propriété afin de permettre en permanence des prélèvements de contrôle dans chaque réseau d'assainissement.

Tout déversement en puisard, fossé drainant... est interdit.

#### **ARTICLE 1AUb 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

#### **ARTICLE 1AUb 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Dans la zone 1AUb :**

**Voie principale : rue des Chevries.**

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 10 mètres de la limite de propriété. Cette zone non aedificandi recevra un traitement paysager. Elle ne pourra faire l'objet ni d'aménagement de parking, ni de stockage.

Les bureaux de gardiennage et les barrières pourront être édifiés à l'alignement.

#### **Autres voies :**

La marge de recul par rapport aux autres voies est de 5 mètres à l'exception des bureaux des gardiens et des barrières.

#### **Autoroute A13**

Les façades visibles depuis l'autoroute seront traitées comme des façades principales. Le long de l'autoroute A13, les constructions seront implantées à une distance minimale de 80 mètres à partir de l'axe de l'autoroute.

La zone non aedificandi ainsi créée sera réservée à un traitement paysager. Aucune construction, ni parking ou stockage ne pourra s'y implanter.

Dans cette marge de recul, aucune publicité ne pourra être implantée ou apposée à l'exception de l'enseigne professionnelle de l'industriel. Celle-ci sera intégrée à la façade et ne dépassera pas le niveau de l'acrotère. Les enseignes éclairées ne pourront être situées qu'à une distance minimum de 80 mètres calculée à partir de l'emprise de l'autoroute.

Le long de l'autoroute, les bâtiments seront préférentiellement implantés sur la ligne de limite de zone non aedificandi, créant ainsi un alignement de façade de qualité pour les abords autoroutiers.

### **ARTICLE 1AUb 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

#### **Dans la zone 1AUb :**

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, lorsque deux constructeurs présentent un projet commun où le plan et les façades forment un ensemble architectural cohérent, les bâtiments peuvent être jointifs.

Lorsque la limite séparative est confondue avec le périmètre de la zone, les constructions seront implantées à 6 mètres au moins de la limite.

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

#### **Dans la zone 1AUb :**

Les constructions non contiguës seront implantées à une distance minimale de 6 mètres.

### **ARTICLE 1AUb 9 – EMPRISE AU SOL**

#### **Dans la zone 1AUb :**

Néant.

### **ARTICLE 1AUb 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **Dans la zone 1AUb :**

Les constructions ne pourront pas dépasser une hauteur totale de 15 mètres au faitage du toit ou à l'acrotère.

Les bureaux ne dépasseront pas : un rez-de-chaussée + trois niveaux.

## **ARTICLE 1AUb 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **Dans la zone 1AUb :**

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, des clôtures ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

#### **Les clôtures**

##### **Clôtures sur voie publique et autoroute**

Si le propriétaire d'une parcelle désire installer des clôtures, elles seront implantées à l'alignement de l'emprise de la voie selon les prescriptions indiquées ci-dessous.

- Les clôtures grillagées seront en treillis soudé plastifié avec mailles rectangulaires. Elles seront doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en majorité à feuillage persistant. Elles pourront être implantées sur un soubassement de 30 cm de hauteur maximum.
- Les clôtures en maçonnerie pleine sont autorisées dans la limite du quart de la façade sur voie, sans toutefois dépasser 50 mètres de long. Elles seront réalisées en pierres, briques ou béton de parement. Ces murs de clôtures pourront servir de support pour figurer la raison sociale du propriétaire ou toute autre signalisation qui lui sera nécessaire.
- Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètre de hauteur.

##### **Clôtures le long des autres limites**

Les clôtures édifiées le long des limites de propriétés seront constituées :

- soit d'un grillage plastifié ou treillis soudé de 2 mètres de hauteur maximum, sur potelets métalliques, complété à l'intérieur par une haie vive ou des plantes grimpantes persistantes.
- soit d'un mur en maçonnerie pleine similaire à la clôture sur voie.

Les murs pleins, qu'ils soient mitoyens ou non, dès lors qu'ils marquent la limite d'une propriété devront être enduits des deux côtés.

#### **Bâtiments**

L'aspect extérieur des constructions, clôtures et ouvrages annexes, sera soigné pour tenir compte de l'intégration ultérieure de la zone en milieu urbain.

Toute enseigne ou publicité, non directement liée aux activités industrielles ou artisanales exercées dans la zone, est interdite.

#### **Matériaux**

Les matériaux utilisés en façades seront en nombre limité et devront appartenir aux catégories suivantes :

- maçonneries enduites dans des coloris beiges soutenus ou gris.
- béton armé laissé brut de décoffrage, à condition que le coffrage soit structuré.
- maçonnerie de briques de teinte ocre soutenu à brun rouge.
- bardage de teinte choisie parmi les trois teintes suivantes, à raison d'une ou deux teintes seulement par parcelle industrielle : bleu nuit, veille tuile, liège.
- ouvrages métalliques (portes, grilles de ventilation, etc...) peints aux teintes des bardages ou dans des couleurs contrastées.

D'autres matériaux ou colorations ne pourraient être autorisés qu'à la suite d'une étude particulière d'intégration dans l'harmonie recherchée. L'utilisation visible de matériaux de remplissage est rigoureusement proscrite.

Les enseignes, marques commerciales, raisons sociales peuvent être établies aux couleurs de marque de l'industriel mais leur superficie devra rester d'importance secondaire par rapport à celle de la façade sur laquelle elles sont apposées et ne pas dépasser le bâtiment.

### **Extensions**

Les extensions prévues seront obligatoirement précisées sur les plans de permis de construire avec indications de tranches successives. Elles seront construites dans les mêmes matériaux que ceux utilisés en première tranche.

### **Constructions annexes**

Les constructions annexes telles que transformateurs d'énergie électrique, défendeurs de gaz, etc... pourront être édifiées dans les marges de reculement des voies intérieures ; dans ce cas elles seront édifiées en maçonnerie de briques choisies dans la gamme des teintes définies ci-dessus. Elles devront être indiquées sur le plan de permis de construire et avoir fait l'objet d'un accord des services compétents.

## **ARTICLE 1AUb 12 – STATIONNEMENT**

### **Dans la zone 1AUb :**

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

Il est prévu pour les voitures particulières :

- pour les constructions à usage de bureaux ou de commerces, une superficie d'aire de stationnement au moins égale à 40 % de la surface de plancher de ces constructions.

- pour les constructions à usage d'industrie ou de dépôt, une superficie d'aire de stationnement au moins égale à 20 % de la surface de plancher de ces constructions

La superficie moyenne d'une place de stationnement sera égale à 25 m<sup>2</sup> (circulation et voie d'accès comprise).

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules du personnel s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des visiteurs, des camions et divers véhicules utilitaires. L'extension des parkings en fonction de l'extension des constructions devra être indiquée sur le dossier de permis de construire.

Dans le cadre d'équipements publics, le nombre de places de stationnement sera à déterminer en fonction de leur capacité.

## **ARTICLE 1AUb 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **Dans la zone 1AUb :**

En application des servitudes d'utilité publique relatives au chemin de fer, aucune plantation d'arbres à haute tige ne pourra être faite à moins de 6 mètres de la limite légale de la voie ferrée.

### **Ecrans verts**

Les écrans verts indiqués sur le plan de zonage sont des espaces plantés traités en pré-verdissement, accompagnés le plus souvent de cheminements piétons.

### **Espaces plantés ou engazonnés**

La totalité des surfaces laissées disponibles par les constructions, aires de stationnement et aires de circulation et de manœuvres sera aménagée en espaces verts plantés à raison d'un sujet de haute

tige pour 100 m<sup>2</sup>. La superficie de ces espaces verts sera au moins égale à 20 % de la surface totale de la propriété.

Des haies vives ou des massifs d'arbustes seront plantés obligatoirement le long des voies. Les clôtures en façade devront comporter une plantation de haies vives ou d'arbres d'alignement sur la moitié de la longueur de la façade concernée.

Le long de l'autoroute A13, chaque limite de parcelle sera obligatoirement plantée d'une haie vive de 2,00 mètres de haut, comportant plusieurs espèces et composée majoritairement d'arbustes à feuillage persistant.

La marge de recul sera aménagée en espace vert.

#### **Aires de stockage**

Les acquéreurs ne sont pas autorisés à créer des dépôts de résidus industriels sur le terrain. D'une façon générale, les acquéreurs ne pourront créer, sur leur lot, aucun dépôt à l'air libre.

Les décharges de tout produit industriel ou autres déchets sont interdites même à titre temporaire.

Seules sont tolérées les aires de stockage des matières strictement nécessaires au fonctionnement de l'entreprise. Ces aires de stockage seront localisées selon les dispositions suivantes :

- l'acquéreur devra proposer un aménagement des abords de l'aire formant un écran visuel (mur, talutage, plantations, etc...) pour les lots riverains et les espaces publics.

#### **4. Parkings**

Les parkings de véhicules, les parcs à vélos et à motos ne pourront être implantés dans les marges de reculement situées en bordures de la voie principale : la rue des Chevries. Une haie devra être plantée entre les parkings de véhicules aménagés dans les marges de reculement et les autres voies.

Les aires de stationnement des véhicules seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de stationnement. Les aires de stationnement seront entourées de bandes plantées d'arbustes de 1,50 m de large à raison de 50% de leur longueur.

### **SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1Aub 14 – Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Sans objet.