

## **CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUc**

### **Caractère de la Zone 1AUc**

Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation sous forme d'activités tertiaires située entre l'autoroute A13 et la RD 14. Cette zone est destinée à recevoir dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concertée, principalement des activités commerciales et de bureau, de production, de services et des équipements publics ou privés.

Elle comprend un secteur 1Auc<sub>1</sub> correspond au périmètre de protection rapproché des champs captant institué par la DUP du 7 juillet 1976.

Les constructions exposées aux bruits sont soumises à des normes d'isolation acoustique en vertu de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 puis en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996.

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

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

**Dans la zone 1 AUc :**

- L'habitat ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1AUc 2, les activités ou occupations non liées à une activité tertiaire, commerciale, de production, de services et des équipements publics ou privés.
- L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes au sens des articles R 443-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R 111-37 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, véhicules,
- Les établissements ou installations classés dans le périmètre de protection éloigné de la zone de protection de la nappe de pompage et de surveillance indiquée au plan de zonage (DUP du 07 juillet 1976).
- Les dépôts d'hydrocarbure non liés à une activité sur place.
- Les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux ayant un rapport direct avec les travaux de construction, d'aménagement des espaces libres, respectant la vocation de la zone, et de réalisation d'ouvrages publics.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les décharges de tous produits industriels ou autres déchets.

**Dans le secteur 1Auc1**

- 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 1AUc 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**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 :**

- Les constructions destinées aux stations-services des compagnies pétrolières.
- Les constructions à usage de commerce, bureaux, services, industries, artisanat, hôtels, loisirs, entrepôts commerciaux, équipements publics et privés.
- Les équipements collectifs, publics ou privés, d'intérêt général.
- Les reconstructions à l'identique en cas de sinistre.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou installations admis.
- Les constructions à usage de stationnement de véhicules si elles sont entièrement réalisées en matériaux résistant au feu et destinées exclusivement aux véhicules dits de tourisme ou aux véhicules commerciaux de type comparables.
- Les chaufferies ou installations de climatisation si elles sont destinées aux constructions autorisées dans la zone.
- Les dépôts d'hydrocarbures complétant les installations de chaufferie ou installations de climatisation et les dépôts autorisés à l'article 1AUc 1.
- Les aires de stockage de matériaux si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement des entreprises autorisées.
- Les installations ou établissements classés pour la protection de l'environnement situés dans le périmètre de protection éloigné de la nappe de pompage et de surveillance indiquée au plan de zonage ne pourront être autorisés qu'après avis favorable de l'hydrogéologue agréé (D.U.P. du 7 juillet 1976), quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis.
- 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 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **Dans la zone 1AUc**

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

Celui-ci peut être obtenu soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin soit après réclamation formulée devant un tribunal et servitude de passage obtenue par l'application de l'article 682 du Code Civil.

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.

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

Les accès doivent être aménagés de telle manière que les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

Les accès auront une largeur minimale de 6 mètres.

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

Chaussée à double sens de circulation (hors emprise nécessaire au stationnement) :

- Largeur minimale de chaussée : 6 m

Chaussée à sens unique de circulation (hors emprise nécessaire au stationnement) :

- Largeur minimale de chaussée : 3 m.

Les voies en impasse doivent présenter à leur extrémité un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour, dès lors que leur longueur excède 40 mètres.

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

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

### **Dans la zone 1 AUc**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

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

Il y aura au moins un branchement par construction.

#### **Eaux usées -**

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement et à un agrément de la Commune.

L'évacuation des eaux usées et autres effluents dans les fossés est interdite.

#### **Eaux pluviales –**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur général public sans remettre en cause leur fonctionnement et leur dimensionnement.

De ce fait, lors de toute construction, le pétitionnaire devra veiller à ne pas aggraver la situation existante de l'écoulement des eaux pluviales en mettant en place des solutions permettant un contrôle systématique de limitation des eaux pluviales.

Toute aire de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de superficie devra être équipée d'un séparateur d'hydrocarbures avant le rejet dans le réseau pluvial collectif et après agrément de la Commune.

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 résiduelles dans le milieu naturel ou dans les égouts publics est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Conformément à la réglementation en vigueur, les rejets en puisards sont exclus.

#### **Réseaux divers**

Les raccordements aux réseaux électriques et téléphoniques et autres seront réalisés en souterrain.

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées le seront également. Pour toute construction nouvelle, le bénéficiaire du permis de construire devra réaliser, à ses frais, les ouvrages souterrains nécessaires au tirage des câbles de télécommunications, depuis les équipements (chambre, poteau...) existants sur le domaine public, au droit de sa parcelle, jusqu'à sa construction.

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

Sans objet.

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

#### **Dans la zone 1 AUc**

Les constructions situées en bordure de l'autoroute seront édifiées à 80 mètres de l'axe de la voie. Les constructions pourront se reculer de 9 mètres maximum par rapport à cette limite (soit 89 mètres par rapport à l'axe de la voie) dans le cas de la réalisation d'une voie de secours, d'aires de livraison, de dégagements ou d'un aménagement paysager. Cette marge ne pourra faire l'objet ni d'aménagements de stationnements, ni de stockage.

Toutes les constructions situées en bordure de la RD 14 seront édifiées à un minimum de 24 mètres de l'axe de la voie et à un maximum de 34 mètres.

Les constructions situées à l'angle de la RD 14 et de la voie de desserte principale devront être implantées à 6 mètres de l'emprise de la voie publique de desserte.

Les constructions ne pourront pas s'implanter à moins de 6 mètres de l'emprise de la voie de desserte.

Les zones non aedificandi et les marges de recul ainsi créées recevront un traitement paysager selon les dispositions des articles 1AUc 11 à 1AUc 13. Elles ne pourront faire l'objet ni d'aménagements de stationnement, ni de stockage.

Les ouvrages nécessaires à la distribution publique d'énergie électrique et de gaz, lorsqu'ils ne sont pas implantés en limite séparative ou dans le corps des constructions, seront implantés à l'alignement des voies, publiques ou privées, existantes ou à créer.

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

### **Dans la zone 1 AUc**

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 6 mètres.

Cette marge sera plantée dans les conditions fixées par l'article 1AUc 13.

Dans le cas de terrains contigus, lorsque deux constructions présentant un projet commun où le plan et les façades forment un ensemble architectural cohérent, les bâtiments peuvent être jointifs sur la limite séparative, sous réserve expresse de la réalisation d'un mur coupe-feu entre eux.

Les ouvrages nécessaires à la distribution publique d'énergie électrique et de gaz, lorsqu'ils ne sont pas implantés à l'alignement des voies, publiques ou privées, existantes ou à créer, ou dans le corps des constructions, seront implantés en limite séparative, y compris dans le cas où la règle s'appliquant en matière de largeur de parcelle ne permet pas l'implantation de construction en ces lieux et places.

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

### **Dans la zone 1 AUc**

Toutes les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 6 mètres à l'exception des cas où doit être prise en compte une servitude due à la présence d'une canalisation de gaz. Dans ce cas, la distance est fixée à 2 mètres de chaque côté à partir de l'entraxe du réseau (soit un total de 4 mètres).

Les ouvrages nécessaires à la distribution publique d'énergie électrique et de gaz, seront implantés suivant les mêmes règles. D'une manière générale l'incorporation systématique de ces édifices aux corps des constructions devra être recherchée.

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

### **Dans la zone 1 AUc**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

Une extension ne devra pas avoir une emprise au sol supérieure à 30% de l'emprise au sol de la construction existante.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux logements qui leur sont liés.

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

### **Dans la zone 1 AUc**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet des bâtiments (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur des constructions situées en bordure de la RD14 et de la limite Ouest de la zone assurant la limite avec la zone 1AUe ne peut excéder 12 mètres.

Dans les autres cas, la hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres.

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

### **Dans la zone 1 AUc**

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement de bâtir ou de clôturer pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Bâtiments**

L'aspect extérieur des bâtiments sera soigné pour tenir compte de l'intégration de la zone au milieu urbain.

Les couleurs utilisées seront sobres et harmonieuses. Les couleurs agressives sont interdites.

Les parties de construction édifiées en superstructure sur les terrasses telles que les cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigérations, etc... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Ces matériaux seront revêtus et la teinte devra être indiquée dans la demande du permis de construire.

### **Clôture**

Les clôtures sont régies par le Code Civil (article 653 et suivants) sauf en ce qui concerne la hauteur. Les clôtures peuvent être édifiées le long des voies publiques et le long des limites de propriété.

Les clôtures édifiées le long de voies publiques et des limites de propriété seront constituées :

- Soit d'un grillage plastifié en treillis soudé sur poteaux métalliques doublé d'une haie vive à l'extérieur, de deux mètres de haut au maximum, composée majoritairement d'arbustes à feuillage persistant.
- Soit d'un mur en maçonnerie pleine de moins de 20 mètres de long. Elles seront réalisées en pierres, briques ou béton de parement. Leur hauteur sera de 2 mètres maximum. Ce mur pourra servir de support pour la raison sociale du propriétaire (ou de l'occupant des lieux) ou pour toute autre signalisation qui leur serait nécessaire.

La hauteur des clôtures édifiées le long de la limite Ouest de la présente zone assurant la limite entre les zones commerciales et de loisirs n'excédera pas 2 mètres de hauteur maximum. Elles seront constituées soit d'un grillage plastifié en treillis soudé sur poteaux métalliques, soit d'un mur en maçonnerie pleine de moins de 20 mètres de long, en pierre, brique ou béton de parement.

Les limites séparatives définies à l'article 1AUc 7, seront aménagées selon les dispositions de l'article 1AUc 13.

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.

### **Les annexes**

Les aires de stockage, poubelles... seront dissimulées conformément à l'article 1AUc13.

## **ARTICLE 1AUc 12 – STATIONNEMENT**

## **Dans la zone 1 AUc**

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

A cet effet, il sera réalisé sur le terrain de l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

### **Nombre d'emplacements :**

- Constructions à usage d'activités (bureaux, services, commerces) : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher minimum,
- Hôtels : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 2 chambres minimum,
- Restaurants : 1 place pour 15 m<sup>2</sup> de surface de salle minimum,
- Industries : 1 place pour 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher minimum,
- Equipements collectifs : la surface de stationnement sera au minimum égale à 30% de la surface de plancher de la construction.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m<sup>2</sup> (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules lourds).

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

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

### **Dans la zone 1 AUc**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et convenablement entretenus.

### **Espaces plantés et engazonnés, aires de stationnement et zones non-Aedificandi**

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 200 m<sup>2</sup> de stationnement. Les arbres pourront être implantés en alignement (environ 1 arbre pour 8 places de stationnement) ou en bouquets d'arbres harmonieusement répartis sur la parcelle.

### **Limite de parcelles**

Le long des voies publiques de desserte la limite sera matérialisée par une haie vive comportant plusieurs espèces composées majoritairement d'arbustes à feuillage persistant.

Le long de la RD 14 la limite de propriété sera obligatoirement plantée d'une haie vive comportant plusieurs espèces et composée majoritairement d'arbustes à feuillage persistant.

Le long de l'autoroute A13, la limite de propriété sera obligatoirement plantée d'une haie vive comportant plusieurs espèces et composée majoritairement d'arbustes à feuillage persistant.

Le long de la voie publique de desserte Nord-Sud, une bande d'implantation de 2,50 mètres minimum sera aménagée en limite de propriété.

Les limites séparatives définies à l'article 1AUc 7 seront obligatoirement plantées d'écrans verts selon les dispositions suivantes :

- Entre deux bâtiments ou un bâtiment et une aire de stationnement, un écran vert dense sera planté. De 4 mètres de large (2 mètres en limite de chaque parcelle), il se composera d'arbres tige ou/et de cépées accompagnées d'une plantation arbustive à leur pied.
- Entre deux aires de stationnement, un écran vert dense sera planté. De 4 mètres de large (2 mètres en limite de chaque parcelle), il se composera d'une plantation arbustive basse (1 mètre de haut) ouverte en différents points et de bouquets d'arbres tige ou/et de cépées.

- Dans le cas d'une voie de desserte privée commune à plusieurs parcelles, celle-ci comprendra une voie d'accès bordée d'une bande de 2 mètres de large de part et d'autre de la voie plantée d'arbustes et plantations d'alignement.

### **Aires de stockage**

Les aires de stockage, y compris les aires de livraison, les espaces servant à entreposer les poubelles... seront localisées selon les dispositions suivantes : l'acquéreur devra proposer un aménagement des abords de l'aire formant un écran visuel (talutage, plantations, murs, etc....) pour les lots riverains et espaces publics.

L'acquéreur devra maintenir chacun de ces espaces parfaitement ordonnés et proprement tenus.

### **Gestion des espaces plantés**

Toute suppression, enterrement et abattage d'arbres le long des voies publiques ou privées sont interdites.

Tout arbre abattu pour des besoins impératifs de travaux ou d'aménagements sera remplacé.

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

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

Sans objet.