

#### EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Il s'agit de zones naturelles, peu ou non équipées, d'urbanisation future à vocation principale d'activités, qui peuvent être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone dont les principes sont arrêtés dans le P.A.D.D. et le document d'orientations d'aménagement. Cet aménagement pourra faire l'objet d'un financement des voies et des réseaux par la procédure de PVR (Participation pour Voies et Réseaux).

La vocation de cette zone est l'accueil spécifique d'installations et de bâtiments d'activités liées aux activités artisanales, industrielles et commerciales existantes, ainsi qu'à leurs services annexes, entrepôts et stationnement.

En outre, un secteur 1AUyb a été créé sur deux sites, le premier le long de la RD 936, en entrée Ouest de la commune, le second au cœur de la zone d'activités au lieu-dit « Arbelbide », afin d'accueillir uniquement les constructions destinées aux bureaux ainsi que des établissements hôteliers ou d'hébergement.

## **CHAPITRE 6**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUy**

#### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article 1AUy 2 et plus particulièrement, tout aménagement pouvant faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Dans le secteur 1AUyb, sont plus particulièrement interdits tous commerces de détail (notamment alimentaires y compris les « drives »), les entrepôts et distributeurs de carburant.

##### **ARTICLE 1AUy 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par le document d'orientations d'aménagement qui accompagnent ou illustrent les dispositions prises par le présent règlement et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :

- a) Les opérations d'ensemble (lotissements à usage commercial, industriel et artisanal à usage de bureaux, de services ou d'entrepôts), à condition :
  - Qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone.
  - Qu'elles soient immédiatement raccordées à tous les réseaux communaux existants.

- Que les charges internes à l'opération, ainsi que celles nécessitées pour la raccorder aux divers réseaux publics existants, soient prises en charge par le pétitionnaire.

b) À l'intérieur des opérations autorisées à l'alinéa ci-dessus, ne sont admises que :

- Les constructions destinées au commerce.
- Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées aux bureaux.
- Les constructions à usage d'habitation ou le changement de destination des bâtiments existants afin d'y aménager une habitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la maintenance ou la surveillance des établissements visés aux alinéas précédents. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres reportés sur l'annexe 5.4.2., dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées par arrêté préfectoral, les constructions destinées à l'habitation visées aux deux alinéas précédents devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prises en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.
- La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne dite "SEVESO", et sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires activités visées aux alinéas précédents.
- Les aires de stationnement ouvertes au public, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées aux alinéas précédents, et les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions autorisées dans la zone et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.
- **Dans le secteur 1AUYb**, ne sont admises que les constructions et installations suivantes, à conditions de ne pas entraîner des nuisances et incommodités (sonores, visuelles, olfactives....) pour le voisinage :
  - \* Les constructions destinées aux bureaux.
  - \* Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
  - \* Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1. ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile 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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3,50 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

##### ***construction aux abords de la RD 936***

Toute création d'accès nouveaux est interdite sur la RD 936.

- a) sur les unités foncières construites à la date de l'approbation de la révision du PLU, les accès existants seront maintenus. L'aménagement des accès devra toutefois tenir compte du futur alignement porté au plan. Il pourra être exigé un recul des clôtures jusqu'à 4 m de l'alignement futur.
- b) dans le cas de modification, d'agrandissement ou de construction nouvelle, il pourra être exigé :
  - Un recul de la clôture jusqu'à 4 m par rapport au futur alignement de la voie.
  - L'aménagement de voies de décélération et d'accélération.

##### **2. VOIRIE**

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies ouvertes à la circulation automobile devront notamment permettre l'approche des véhicules des services publics, notamment d'incendie et secours. Lorsqu'elles sont en impasse, elles doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

Aucune voie automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 10 m et une chaussée inférieure à 7 m.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

## **ARTICLE 1AUJ 4 - RESEAUX DIVERS**

### **1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

### **2. ASSAINISSEMENT**

#### *a) Eaux usées*

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

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

En l'absence de réseau collectif, et pour le cas où l'activité ait besoin d'assainissement, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées, même traitées, est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eau.

Seule peut être autorisée, à titre exceptionnel, l'évacuation des eaux usées traitées dans des exutoires pérennes, c'est-à-dire possédant un débit d'eau naturelle permanent même en période d'étiage.

Pour toute opération d'ensemble, il pourra être demandé la mise en place d'un réseau de type séparatif, en attente de raccordement sur le futur réseau public d'assainissement.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement obligatoire.

#### *b) Eaux pluviales*

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets vers le domaine public à 3 l/s/ha.

### 3. RESEAUX DIVERS

Dans toute la mesure du possible, la création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain.

Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitation,...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

### ARTICLE 1AUY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. Les constructions doivent être édifiées à un minimum de :

- 35 m ou 25 m par rapport à l'axe de la RD 936, selon les sections repérées sur le plan de zonage, auquel s'ajoute une distance au minimum égale à la hauteur du bâtiment, diminuée de 3 m, avec un minimum de 3 m.
- 15 mètres de l'axe des autres voies publiques et privées.

2. Toutefois, ces règles ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), à condition qu'il soit démontré que ces bâtiments et ouvrages respectent les préconisations et les normes architecturales et paysagères de la zone. Ceux-ci pourront être alors implantés différemment et de préférence regroupés en un seul site technique.

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

1. Les constructions devront être implantées en **ordre discontinu**<sup>1</sup>, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit diminuée de 3 m, avec un minimum de 3 m par rapport à ces limites.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), à condition qu'il soit démontré que ces bâtiments et ouvrages respectent les préconisations et les normes architecturales et paysagères de la zone. Ceux-ci pourront être alors implantés différemment et de préférence regroupés en un seul site technique.

<sup>1</sup> Ordre discontinu : c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie.

## **ARTICLE 1AUY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

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

### **1. Définition**

L'emprise au sol d'une construction correspond à la surface de plancher au sol qu'occupe la base de cette construction.

Sur la parcelle, son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol de tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol<sup>1</sup> :

- Débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.
- Sous-sol des constructions.

### **2. Calcul de l'emprise au sol**

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder **60%** de la surface du terrain.

**3. Toutefois, cette règle ne s'applique pas** pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

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

### **1. CONDITIONS DE MESURE**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à **l'égout du toit ou à l'acrotère**.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

### **2. NORMES DE HAUTEUR**

La hauteur des constructions ne peut excéder **15 mètres** à l'égout des toitures.

---

<sup>1</sup> Les piscines sont comptées dans l'emprise.

### 3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, panneaux solaires, etc.).

## ARTICLE 1AUY 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1. PRINCIPE GENERAL

*« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont 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 » (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).*

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

### 2. DISPOSITIONS POUR LES BÂTIMENTS

- Les projets de constructions neuves ou d'aménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale des bâtiments d'activités.
- Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une unité des matériaux.
- Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente des toitures, alignement des façades, continuité des matériaux de finition).

#### **a) façades**

- Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.
- Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures. Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments à construire.
- Les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.
- Les couleurs des revêtements des façades seront à choisir dans une gamme de couleurs de blanc ou de gris clair. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.
- Dans le cas de bardages verticaux, ceux-ci seront à faible nervure et de même section sur l'ensemble du bâtiment.

#### **b) toitures**

La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes :

- La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes. Le traitement de la ligne de toiture permettra de briser la monotonie ou la rigidité par l'usage d'éléments architecturaux filants (caisson, bandeaux, brises soleil...).

- Tous les matériaux de couverture sont autorisés, en accord avec les choix architecturaux et techniques du bâtiment. Les teintes vives ne sont pas autorisées.

• La pente des toitures ne doit pas excéder 37 %.

### 3. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

• Les clôtures en limites séparatives et en fond de parcelle seront constituées par du grillage torsadé vert foncé, d'une hauteur maximale de 2 m, soutenu par des poteaux de même couleur, et doublé d'une haie champêtre fleurie, mélange d'arbustes 50 % persistants et 50 % caduques (fusain, troène, viornes, buddleia, charmes, céanothes, cornouillers, noisetiers, éléagnus, forsythia, génista, hibiscus, seringat, photinia, prunus, saules, sureau, spirées, lilas...).

• L'accès principal sera constitué du même matériau que la clôture, encadré de murets d'une hauteur de un mètre, sur une longueur de 10 m environ de part et d'autre du portail. Ces murets seront enduits ou laqués de couleur blanche et pourront supporter la signalétique.

## ARTICLE 1AUY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

### 2. MODE DE REALISATION

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

## ARTICLE 1AUY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a) L'implantation des constructions doit respecter aux mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

b) Les aires de stationnement de plus 200 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

c) Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

### 2. PLANTATIONS À RÉALISER

Les bandes de Plantations à réaliser doivent constituer un écran opaque et être constituées des essences suivantes :

a) Le long de la RD 936 :

- En linéaire de façade dans le recul de 35 m : une rangée d'arbres de hautes tiges.
- En linéaire de façade dans le recul de 25 m alignement de platanes.
  - Dans les deux cas, l'habillage végétal sera complété, pour les haies en clôture des lots, par des essences du type : *euonymus japonicus* (fusain), *ligustrum japonicum* (troène), ou *viburnum tissus* (viorne blanche).

b) Pour les autres secteurs de Plantations à réaliser, il est recommandé la plantation de chênes au port colonnaire et de charmes au port colonnaire.

### SECTION III

### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE 1AUY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

