

ZONE AUe

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation d'activité inscrite dans un périmètre plus vaste d'intérêt de secteur à proximité immédiate de la voie de contournement Ouest constituant une limite d'urbanisation.

Zone insuffisamment équipée et desservie en équipements publics d'infrastructure, mais destinée à recevoir une urbanisation à court ou moyen terme.

Pour être constructibles au fur et à mesure de la réalisation des équipements, ces secteurs doivent satisfaire diverses conditions d'élaboration des programmes d'aménagement, de définition des équipements structurants et de plans de composition cohérents conformément aux dispositions du présent règlement et aux orientations d'aménagement.

La conception générale des aménagements et des constructions devra s'appuyer sur la valorisation des points de vue de l'automobiliste ou du passant depuis les grands axes de circulation et sur la maîtrise de la qualité des espaces et façades exposées à ces vues.

Zone partiellement touchée par les risques naturels, notamment « glissement de terrain » et « inondations » (voir « carte des phénomènes naturels » dans document n°7 « informations risques et nuisances » et fiches conseils associées dans le même document sous dossier 7.1).

Division en secteurs

Zone divisée en secteurs :

- AUe1 et AUe2 correspondant à des tranches de réalisation définies par la topographie et le caractère des lieux.
- AUem (mixte) où le commerce et les activités (artisanat, bureaux, industrie...) sont autorisées.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AUe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions suivantes :

- l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements de sols non liés à la réalisation de constructions ou à l'équipement de la zone ;
- les constructions à usage agricole ;
- hors le secteur AUem, les constructions et installations commerciales y compris la restauration ;
- les installations classées à risques ou à fortes nuisances ;
- les entrepôts isolés non liés à l'exercice d'une activité ;
- les garages isolés ou abris de jardin isolés ne constituant pas l'annexe d'une habitation ;
- les constructions ne s'inscrivant pas dans un plan de composition de secteur ;
- les installations de toute nature incompatibles avec le caractère de la zone.

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

Les occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous sont admises aux conditions préalables suivantes :

- Permettre à la commune d'évaluer la nature, le coût et le délai de réalisation des équipements publics rendus nécessaires par les opérations envisagées.
- Faire l'objet d'un plan de composition propre à chaque opération respectant les orientations d'aménagements les concernant et s'inscrivant dans une organisation cohérente de l'espace.

Sont ainsi admises :

Toutes les installations industrielles, de bureaux ou de services y compris hôtellerie restauration, d'entrepôts, de stationnement, d'activités tertiaires, d'entrepôts, d'artisanat sous réserve d'une insertion respectueuse de l'environnement et notamment de la maîtrise des nuisances sonores et visuelles.

Habitat : dans la limite de 83 m² SP par opération, les logements strictement nécessaires au gardiennage et à la direction des installations lorsque ces derniers sont intégrés dans le volume des bâtiments.

Commerce : dans le secteur AUem et de proximité dans la mesure où ils répondent aux besoins des usagers de la zone.

Nuisances sonores et protection de l'environnement :

Dans les secteurs proches des grands axes et/ou des secteurs résidentiels, les installations projetées seront autorisées:

- sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en cas d'exposition à des nuisances liées au bruit (art. R 111-3-1 du Code de l'Urbanisme) ;
- sous condition de produire une notice mentionnant leur intégration dans l'environnement sonore en cas d'activité génératrice de nuisances sonores (art. R.111-2 du Code de l'Urbanisme).

Les plans de composition des projets doivent être établis sur des levés topographiques et altimétriques faisant apparaître les équipements existants et envisagés, l'aménagement des abords, l'implantation des volumes et leur insertion dans le tissu bâti éventuel des terrains contigus.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article AUe 3 - Accès et voirie

Toute construction ou installation comportera au moins un accès conforme aux règles de sécurité et de dimensions suffisantes pour assurer la commodité du trafic.

Manœuvres :

Il est nécessaire de trouver, sur le fonds même, les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules ainsi que leur stationnement.

Un plan de circulation interne mentionnant les aires de rotation et de déchargement des véhicules poids lourds sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire.

Article AUe 4 - Desserte par les réseaux

Sauf disposition particulière prévue dans le présent article, toute construction ou installation doit être raccordée aux réseaux publics.

En outre, elle devra être conforme à la réglementation sanitaire et technique en vigueur.

Réseau eau potable

Le raccordement au réseau d'eau est obligatoire.

Pour les eaux destinées à la consommation industrielle, le raccordement sera apprécié en fonction des prévisions des volumes de pointes et journaliers demandés. Une consommation incompatible avec la capacité du réseau entraînera le refus de permis de construire.

Assainissement

1 - Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

Dispositions spécifiques :

En cas d'inexistence du réseau il pourra être mis en oeuvre un dispositif d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur et conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

2 - Eaux usées industrielles

Le raccordement au réseau public est obligatoire après un traitement préalable et un système de contrôle adapté. L'ensemble du dispositif devra respecter la réglementation en vigueur et les prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés ne doivent pas faire obstacle et doivent garantir le libre écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public.

Elles devront être recueillies indépendamment des eaux usées. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement. Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité devront être conçues selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...), de préférence à l'utilisation systématique de bassins de rétention. Par ailleurs, un dispositif d'écêtement des débits de pointe pourra être imposé. Les aires de stationnement devront être pourvues d'installations conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation.

L'écoulement des eaux pluviales s'effectuera aux conditions décrites dans l'étude hydraulique de la zone.

Autres réseaux (courants fort et faible)

Toute nouvelle installation sera réalisée en souterrain.

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

Toute construction ou installation doit respecter un recul de 5 m par rapport à l'alignement. Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Ainsi dans certains secteurs repérés au document graphique, les constructions principales seront implantées selon un principe d'alignement des façades.

Les règles d'implantation des constructions sont modulées suivant les voies

Voie de contournement ouest : les constructions donnant sur la voie devront être alignées et implantées à une distance de 35 m. de l'axe de la voie.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites égale à la moitié de leur hauteur et sans être inférieure à 4 m.

Toutefois, pour des raisons architecturales et d'urbanisme, cette distance peut être réduite ou supprimée sur l'une ou l'autre des limites séparatives lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies et lorsque la circulation est correctement assurée par ailleurs.

Article AUe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Elle ne doit pas faire obstacle au passage et au fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article AUe 9 - Emprise au sol et CES (Coefficient d'Emprise au Sol)

L'emprise au sol maximale des bâtiments est fixée à 60% de la surface de leur parcelle support. Toutefois, en cas d'intégration des surfaces de manœuvre et de déchargement à l'intérieur des bâtiments, le C.E.S pourra être porté à 70 % et si, en outre, cette disposition n'affecte pas les surfaces extérieures destinées aux circulations, aux manœuvres et aux espaces verts.

Article AUe 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur s'exprime en mètres. Elle est mesurée au milieu de la façade aval à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclues.

La hauteur est fixée à 16 m hors tout.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages spécifiques tels que châteaux d'eau, relais hertziens, pylônes électriques, panneaux solaires sur toiture terrasse, ce qui ne dispense pas ces ouvrages de rester dans des dimensions compatibles avec la qualité de leur environnement.

Article AUe 11 - Aspect extérieur

L'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les

constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

En application de cet article, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions particulières suivantes :

- Les volumes créés doivent s'adapter à la forme du terrain sur lequel ils sont implantés. Les remblais et déblais excessifs au regard de la topographie du terrain sont interdits lorsque d'autres solutions peuvent être adaptées.
- Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaire ou de volumétrie simple, celui-ci doit être accompagné d'un traitement de son enveloppe extérieure traduisant une expression architecturale de qualité.
- Pour les secteurs situés contre la voie de contournement Ouest, l'architecture de(s) bâtiment(s) doit exprimer, dans sa volumétrie, une dominante horizontale.
- Le traitement des façades vues le long des voies de desserte doit exprimer un traitement de façades principales et ce, même dans le cas où l'entrée principale n'y est pas incluse.

Clôtures

Les clôtures à claire-voie, en bordure du domaine public, devront être doublées d'une haie végétale réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes disposées irrégulièrement. Le grillage galvanisé brut est interdit.

Les clôtures seront de type 3D, finition peinte dans les teintes sombres.

Toutefois les clôtures d'une autre conception pourront être admises à condition d'être partie intégrante d'une recherche paysagère.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,00 m hors tout à l'aplomb du sol.

Dans le cas de terrains à relief, des décrochements devront être réalisés afin de respecter la règle de 2,00 m de hauteur maximum en tous points du terrain.

Eclairage extérieur

Le traitement d'un éclairage nocturne de mise en valeur des bâtiments et des espaces extérieurs est obligatoire avec un dispositif de coupure ou de modulation en fonction des périodes nocturnes.

En règle générale les projets doivent :

- Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle, l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables et les économies d'énergie ;
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité (orientation des bâtiments),
- Prévoir les dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, occultations, brise soleil...).

Article AUe 12 - Stationnement

Le nombre de places de stationnement obligatoire est calculé de la manière suivante :

- une place de stationnement par 50 m² de SP (46 m² pour les habitations autorisées) pouvant être porté à une place pour 25 m² pour les bâtiments d'activité tertiaire.
- Hôtels : une place de stationnement pour deux chambres.

Pour l'application des règles de calcul, une place sera exigée dès atteinte de la fraction 0.5 de place due.

Les zones de stationnement et de circulation recevront obligatoirement un traitement de surface évitant l'entraînement, par le ruissellement, des matériaux constitutifs du revêtement.

Les places de stationnement seront obligatoirement marquées.

Ces zones de stationnement devront être agrémentées d'arbres à hautes tiges d'essences locales, à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Leurs emplacements sont fonction du parti d'aménagement paysager et devront être accompagnés d'arbustes en cas de regroupement.

-Stationnement des cycles :

Le stationnement des cycles doit être assuré par un ou des emplacements couverts, accessibles de plain-pied, et sécurisés (local fermé et équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos) respectant les normes suivantes en terme de surface :

- Habitation :	0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m ²
- Bureaux :	1,5 % de la SP
- Services publics ou d'intérêt collectif :	1,5 % de la SP
- Autres constructions :	0.5% de la SP

En outre, une aire banalisée d'au moins 100 m² doit être aménagée pour assurer le stationnement temporaire et les manœuvres de véhicules de livraison et de service.

Article AUe 13 - Espaces libres et plantations

Afin de valoriser au mieux l'environnement naturel existant, tous les espaces libres non utilisés de chaque lot doivent être obligatoirement engazonnés, plantés d'arbres à hautes tiges, d'arbustes, de végétations rampantes entretenues.

Les lauriers cerises, thuyas, arbres dorés ou bleus sont à proscrire. Les végétaux naturels recommandés sont les chênes, charmes, noisetiers, cerisiers, cornouillers, aubépines et aulnes.

Les espaces verts devront préférentiellement être implantés en bordure des voies.

Les zones de stockage, de dépôts de matériels et de matériaux seront aménagées pour être non visibles du domaine public.