



MAIRIE - 85220

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUa**Caractère du secteur :**

Le secteur 1AUa recouvre les terrains réservés en vue de l'extension de la zone d'activités située au Nord de l'agglomération.

Leur caractère naturel, leur configuration, un parcellaire inadapté et leur situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble.

Vocation du secteur :

Il s'agit à la fois :

- D'offrir des terrains pour accueillir de nouvelles activités économiques compatibles avec celles existantes ;
- De rassembler l'ensemble de ces activités pour ne pas multiplier les nuisances avec les autres quartiers et faciliter leur bon fonctionnement ;
- De permettre une évolution du tissu urbain adapté aux exigences de telles activités ;
- Tout en prévoyant la réalisation des équipements nécessaires.

Présentation des conditions d'urbanisation :

L'urbanisation nouvelle doit se faire sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement respectant un ensemble de conditions décrites à l'article 2 du présent chapitre.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions à destination de commerce de détails quelque soit leur nature ;
- Les constructions à destination d'habitation autres que celles définies à l'article 1AUa 2 ;
- Le stationnement isolé de caravanes et d'autocaravanes soumis à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23, d) du code de l'urbanisme (stationnement de plus de 3 mois par an) ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) soumis ou non à permis d'aménager ;
- Les parcs résidentiels de loisirs prévus à l'article R.111-34 du code de l'urbanisme et villages de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme (prévus pour l'implantation d'habitations légères de loisir (H.L.L., bungalows), ou de résidences mobiles de loisirs (maisons mobiles, ...)) ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés quelque soit le régime d'autorisation ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets ... ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 1AUa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - A l'exception des constructions suivantes (2.2), soumises à des conditions particulières, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUa 1 sont admises dans le respect des articles 1AUa 3 à 1AUa 14.

2.2 - Sont admises, dans le respect des articles 1AUa 3 à 1AUa 14, et dans le respect des 3 conditions cumulatives suivantes :

- ⇒ Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (telle qu'un lotissement ou une zone d'aménagement concerté) portant sur l'ensemble du secteur, n'excluant pas une réalisation en plusieurs tranches ; cette disposition ne s'applique pas aux constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- ⇒ L'opération projetée s'intègre dans un schéma d'aménagement cohérent, compatible avec les principes d'organisation indiqués dans les Orientations d'Aménagement, et sur les documents graphiques du règlement ;
- ⇒ De réaliser les équipements collectifs nécessaires à la desserte de l'opération soit sur l'ensemble de l'opération soit au fur et à mesure de son avancement ;

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination de commerce de gros ;
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des constructions autorisées dans le secteur,
 - que leur emprise soit intégrée au volume du bâtiment principal à destination d'équipements,
 - que leur surface de plancher ne dépasse pas 45 m² ;
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation de constructions ou installations autorisées ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à la création de piscine, de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie à condition que le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent du secteur.

SECTION II**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE 1AUa 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES PUBLIQUES****3.1 - Règle générale**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2 - Voirie

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

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres d'emprise.

Les voies nouvelles doivent respecter les **principes de voirie à créer** et les **principes de liaison douce paysager à aménager** figurant dans les orientations d'aménagement du présent plan local d'urbanisme.

3.3 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à assurer la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis à vis de la voie.

Les parcs de stationnement doivent être disposés de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

En outre la création d'accès est interdite sur la route départementale 32.

ARTICLE 1AUa 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Une annexe sanitaire rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement ainsi que l'alimentation en eau potable.

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées.

Le rejet au réseau collectif d'eaux usées des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié (autorisation de rejet, convention spéciale de déversement, ...).

Dans tous les cas, les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales du fonds supérieur vers le fonds inférieur conformément au Code Civil.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales à rejeter doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons, ...) doivent être réalisés pour permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées est interdit.

Des dispositifs de traitement spécifiques réalisés dans le cadre du développement durable (récupération des eaux de pluies, ...) sont autorisés à condition de respecter les principes précédents.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes et les conduites de distribution doivent être enterrées sur l'unité foncière.

Pour les lotissements les lignes et les conduites de distribution doivent être enterrées sur l'ensemble de l'opération (voies et unités foncières).

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement soit dans la construction soit dans les portails ou clôtures.

Dans la mesure du possible les antennes et les paraboles ne doivent pas être visibles depuis les emprises publiques et les voies.

4.5 - Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace de stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE 1AUa 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

6.1.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. Dans le cas de voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Des reculs minimums différents, figurant aux documents graphiques par une ligne tiretée doivent être respectés.

6.1.2 - Dispositions particulières

Services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter avec un recul inférieur à 5 mètres à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

6.2 - Autres voies et emprises publiques (voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables, aires de stationnement, espaces verts)

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 3 mètres en retrait de l'alignement.

ARTICLE 1AUa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règles générales

Les constructions peuvent être implantées soit en limite soit en retrait des limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait la largeur de la marge d'isolement ne doit pas être inférieure à la demi hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$) avec un minimum de 5 mètres.

Dans le cas d'une implantation en limite séparative, des mesures appropriées doivent être mises en œuvre afin d'éviter la propagation des incendies (murs coupe feu,...).

7.2 - Dispositions particulières

Services publics ou d'intérêt collectif : les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter dans les marges d'isolement prévues ci dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Cas particulier des limites formant le périmètre global des secteurs Ua et 1AUa : les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites formant le périmètre global des secteurs Ua et 1AUa. La largeur de la marge d'isolement ne doit pas être inférieure à la demi hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$) avec un minimum de 5 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux limites séparatives communes avec la zone A et le secteur N sans indice.

ARTICLE 1AUa 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, un espacement suffisant doit toujours être ménagé pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions ;
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Dans le cas d'extension d'habitation existante et de constructions nouvelles d'habitation autorisées dans les conditions de l'article 2, une distance minimum de 4 mètres doit être maintenue entre les constructions d'habitation et les bâtiments d'activité.

ARTICLE 1AUa 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE 1AUa 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, ... De même ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

10.2 - Hauteur maximale

La hauteur absolue des constructions nouvelles autorisées ne peut excéder 10 mètres.

ARTICLE 1AUa 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Architecture

L'aspect extérieur des constructions, les installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projetés (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement...).

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité de forme, d'harmonie des volumes et des couleurs.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents. Les constructions en ossature et bardages bois doivent être composées en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment en ce qui concerne la tonalité des matériaux employés.

11.2 - Façades

Elles doivent être traitées soit en matériaux enduits de teinte claire ou ocre claire, soit en bardage en acier prélaqué, soit avec d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois...). Dans les cas de bardage en acier prélaqué, il pourra être exigé que celui-ci descende jusqu'au sol (sans soubassement).

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...). Sont interdits les bardages et les couvertures en matériaux brillants de toute nature.

D'une manière générale, une bonne composition des façades peut facilement être obtenue dans la sobriété des matériaux, pour peu que l'on fasse jouer notamment l'organisation des ouvertures, les coloris et la nature des matériaux utilisés.

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt claires, surtout pour les volumes importants, et de souligner par des teintes plus vives certains éléments de parement (cornière d'angles profilées, rives de toiture, encadrement des ouvertures...). L'utilisation de plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'alléger les volumes.

Une indication de « **façades travaillées** » figure aux pièces graphiques du règlement : un soin particulier doit être apporté aux façades et aux toitures vues depuis la RD 12 ; celles-ci doivent être traitées comme des façades principales et faire l'objet d'une recherche architecturale susceptible de mettre en valeur le caractère des espaces d'activités.

L'ensemble des dispositions de cette section relatives aux couleurs des façades ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux campings et aux commerces.

11.3 - Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec les façades.

Lorsqu'elles ne participent pas pleinement à la composition architecturale du bâti (recherche de qualité) les toitures en pente doivent être masquées par des bandeaux établis sur toute la périphérie du bâtiment concerné.

Les systèmes de captation d'énergie (énergie renouvelable) sont autorisés à condition d'être composés en harmonie avec la construction et l'environnement bâti existant. Ils doivent s'intégrer complètement dans le pan de la toiture. Dans la mesure du possible on évitera qu'ils soient visibles depuis l'espace public.

11.4 - Extensions ultérieures

La conception des bâtiments devra intégrer, dans une démarche à priori, les possibilités ultérieures d'extension afin de leur assurer une bonne intégration future. De même, d'éventuels bâtiments annexes devront s'harmoniser avec le volume principal.

11.5 - Traitement des abords

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à combustible et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.6 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

11.7 - Clôtures

Rappel : l'édification de clôtures n'est pas obligatoire mais soumise à déclaration préalable.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). Pour des raisons de sécurité, les hauteurs maximales autorisées ci-dessous pourront être réduites.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide sont interdites.

Les clôtures éventuelles doivent être simples et discrètes et composées en harmonie avec le bâti et le site environnants. Elles doivent être réalisées en maillage métallique plastifié ou laqué, doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences diversifiées. L'emploi de poteaux de béton est interdit quelque soit leur section.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

ARTICLE 1Aa 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations existantes et projetées, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Le stationnement doit répondre à l'accueil de la clientèle, aux besoins du personnel des entreprises et aux besoins de livraison.

Il est exigé une place de stationnement minimum par emploi.

ARTICLE 1AUa 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Les espaces libres ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations, prenant en compte l'organisation du bâti, la composition des espaces libres voisins afin de participer à une mise en valeur globale. Des compositions d'essences régionales, adaptées à la nature du terrain, doivent être privilégiées.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation composé d'essences diversifiées formant écran tant le long des voies publiques que sur les limites séparatives. Les essences persistantes (conifères,...) ne dépasseront pas 30 % de la quantité plantée. L'urbanisme concernant les boisements, les haies bocagères, les alignements d'arbres, ... à préserver.

13.2 - Eléments de paysages naturels à préserver et à mettre en valeur

Les boisements, parcs, pièces d'eau, les haies bocagères, les arbres et les alignements d'arbres à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement et le cas échéant aux Orientations d'Aménagement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi dans le cas de haies et de boisements, ceux-ci peuvent être déplacés, remplacés, recomposés pour des motifs d'accès, de composition architecturale, ... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Tous travaux détruisant un élément de paysage identifié au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme, nécessite une déclaration préalable.

13.3 - Plantations à réaliser

Des **espaces verts à créer** figurent sur les documents graphiques du règlement avec une trame spécifique. Ceux-ci doivent être aménagés dans une dominante de pelouse ou de prairies naturelles dans un objectif de mise en scène des bâtiments projetés. Des massifs ponctuels, des arbres de hautes tiges ainsi que la plantation de haies basses (composées d'essences diversifiées) en accompagnement des clôtures sont autorisés. Les essences persistantes (conifères,...) ne dépasseront pas 30 % de la quantité plantée.

Toute occupation ou utilisation du sol à l'exception des paysagements, des ouvrages techniques d'infrastructures tels que bassins d'orage, ... est interdite.

Les espaces verts à créer sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme.

Une emprise indicative d'**espace tampon à paysager** figure aux orientations d'aménagement. Ces espaces doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et notamment de plantations d'essences régionales devant aboutir à un aspect de boisement dense sur la majorité de l'emprise ainsi définie. Les boisements ainsi réalisés doivent être préservés et mis en valeur au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUa 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.