

ZONE I AU - A URBANISER DESTINÉE A ACCUEILLIR DES ACTIVITÉS ECONOMIQUES

La zone I AU comprend le secteur I AUa qui est soumis à des dispositions particulières au articles 1, 2, 4, 6, 7,10, 11,12,13,14

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- Les constructions à destination :
 - d'habitation hormis celles autorisées à l'article 2
 - de commerce hormis celles autorisées à l'article 2
 - d'exploitation agricole ou forestière à l'exception du secteur I AUa
- Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'au aménagements paysagers.
- Le stationnement des caravanes ou camping-car
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement de caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les décharges
- Les dépôts de toute nature.

SECTEUR I AUa

- Les installations et occupations du sol de toute nature hormis celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE I AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

ZONE I AU sauf secteur I AUa

- Les autorisations de construire concernant les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ne pourront être délivrées que dans le cadre d'une opération d'aménagement et

de programmation d'ensemble conformément aux principes et aux directives d'aménagement indiquées dans le document intitulé « les orientations d'aménagement et de programmation ».

L'urbanisation peut être exécutée par tranches opérationnelles.

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants autorisés, dans la limite d'une surface de planche totale de 150m² par logement et d'un logement par lot.

- les établissements à usage de commerces de proximité à condition qu'ils soient regroupés dans un pôle de services liés aux activités à créer et les établissements à usages de commerces de gros.

- les établissements ou installations à destination de bureaux, d'hébergement hôtelier, d'entrepôts, de parc d'activités PME/PMI dans le respect des surfaces de plancher maximales et minimales définies dans le document intitulé « les orientations d'aménagement et de programmation »

SECTEUR I AUa

- Les serres de production agricole

Les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-après.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCE - LES RISQUES ET NUISANCE

- Isolation acoustique L'isolement acoustique des constructions doit être conforme aux dispositions en vigueur relatives aux zones exposées au bruit des aéroports et aux dispositions de l'annexe portant classement des infrastructures de transport du présent plan local d'urbanisme.

Protection du captage d'eau potable.

Un captage d'alimentation en eau potable situé au lieu-dit le « stade » a fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant Déclaration d'Utilité Publique (DUP) le 8 avril 2006. Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les périmètres de protection qui ont été délimités dans le cadre de cette DUP. Toutes les mesures devront être prises pour éviter la pollution de la nappe phréatique.

L'arrêté préfectoral du 8 avril 2006 joint aux annexes du PLU précise les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux périmètres de protection.

- Vestiges archéologiques.

Les travaux peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur du site ou de vestiges archéologiques.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAU 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et de l'accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

Les accès et la desserte de l'opération devront respecter les principes et les directives d'aménagement figurant dans « l'orientation d'aménagement et de programmation » de la zone.

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

Les voies devront respecter les principes et caractéristiques d'aménagement figurant dans « l'orientation d'aménagement et de programmation » de la zone.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE IAU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

De façon générale, les réseaux suivront les parcours des voiries communes. Si des cas particuliers le nécessitent, des cheminements pourront être réalisés entre les lots afin de minimiser les linéaires de réseaux et de faciliter leur entretien. Dans ces cas précis, les cheminements réalisés devront être grevés de servitudes de passage liées à l'entretien.

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.

ZONE I AU sauf SECTEUR I AUa

Eaux industrielles et assimilées Pour l'application du présent article sont classés dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à l'article L. 1131-10 du Code de Santé Publique, le déversement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable après sollicitation de l'avis du SIAH qui transporte et traite les eaux usées, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), il est demandé à chaque pétitionnaire une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare de parcelle.

Cette gestion des eaux à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagement topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...)

Le long des limites séparatives se trouvant dans l'emprise des ouvrages collectifs plantés de recueil des eaux pluviales (mail, fossé) ou réseaux divers, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres de part et d'autre de la limite d'emprise de l'ouvrage.

En cas de bassins de rétention extérieurs hors incendie, ils devront être paysagers et non bâchés. Par ailleurs, les noues situées au niveau des girations principales seront imperméabilisées afin de préserver le sol en cas de déversement accidentel de produit nocifs pour l'environnement.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement devront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction de risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de conventions d'entretien.

3 - AUTRES HESEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) doivent être conçus en souterrain.

L'autonomie énergétique, notamment par panneaux photovoltaïques ou solaires, l'économie des ressources naturelles et le développement durable seront privilégiés pour le choix de dispositifs en rapport avec les réseaux électriques.

Tout utilisateur d'une puissance supérieure à celle desservant le lot en énergie électrique devra construire un poste de transformation HT/BT sur son lot, si nécessaire.

ZONE I AU sauf SECTEUR IAUa

4 - COLLECTE DES DECHET

Chaque lot sera équipé d'un local déchet. Ce local pourra être intégré au bâtiment pour le stockage des déchets des activités. Ce local sera suffisamment dimensionné par rapport aux besoins des activités prévues afin de garantir une collecte sélective. Il facilitera l'évacuation des déchets du lot en favorisant un accès direct vers l'extérieur.

ARTICLE I AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE I AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

ZONE I AU sauf SECTEUR I AU

L'implantation des constructions devra se conformer aux principes et directive d'aménagement figurant dans l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone.

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies ou en retrait d'au moins 1m.

Marge de recul

Le long de la RD. 317, les constructions ne peuvent être édifiées dans la marge de recul indiquée sur le plan de zonage.

CAS PARTICULIER

Aucune règle d'implantation ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc).

- aux locaux de collecte de déchets.

ARTICLE I AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE LA ZONE

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum des limites de la zone.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES

A l'intérieur de la zone, les constructions doivent être implantées à une distance de $H/2$, H étant la hauteur totale définie à l'article I AU 10 du présent règlement par rapport au sol fini au droit de la limite séparative ou de la limite de fond de parcelle avec un minimum de 5 mètres.

CAS PARTICULIER

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes etc.).

ARTICLE I AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune prescription

ARTICLE I AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas excéder 60% de la surface de la parcelle.

ARTICLE I AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

ZONE I AU sauf SECTEUR I AUa

La hauteur totale (HT) des constructions telle que définie dans l'annexe du présent règlement et hors équipements en toiture devra être mesurée à partir du terrain fini, correspondant au rez-de-chaussée des constructions. Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

La hauteur totale (HT) des constructions ne peut excéder :

- Bureaux et Hôtels : 20 mètres mesurée à partir du terrain fini (rez-de-chaussée de constructions). Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.
- Autres destinations : 13 mètres mesurée à partir du terrain fini (rez-de-chaussée de constructions).

CAS PARTICULIER

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

SECTEUR IAUa

La hauteur totale (HT) des serres de production agricole ne peut excéder : 4,50 m.

ARTICLE I AU11 - ASPECT EXTÉRIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ZONE I AU sauf SECTEUR I AUa

Toitures :

Les toitures seront de type toiture-terrasse ou des toitures à pentes.

Les toitures à pentes recouvertes d'une étanchéité autoprotégée sont interdites.

Les toitures-terrasses seront végétalisées ou pourront être recouvertes tout ou en partie par des panneaux photovoltaïques ; pour les bâtiments de logistique, seule la partie à vocation de bureaux sera assujettie à cette disposition.

Clôtures

Dans le cas où l'activité des futurs acquéreurs, nécessiterait la présence d'une clôture, elle devra se conformer aux caractéristiques suivantes :

- les clôtures seront barreaudées ou constituées de panneaux grillages à maille rectangulaire 5 cm x 20 cm de ton vert foncé RAL 6002 (vert feuillage), doublées d'une haie de végétaux arbustifs denses à feuilles persistantes, choisis dans la liste des essences recommandée jointe en annexe du présent règlement.

Les clôtures auront une hauteur constante sans décrochement ; elles n'excéderont pas 2,50m de hauteur.

Édicules techniques :

Les édifices et installations techniques situés sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement architectural et être intégrés à l'esthétique générale du bâtiment. Ils seront habillés de ventelles gris clair métallisé RAL 9600, ou intégrés dans le bâtiment.

Un retrait de 4 m par rapport aux façades est imposé pour les volumes techniques.

Divers

Les enseignes seront intégrées à la façade de la construction.

Les coffrets et boîtes aux lettres devront être intégrés aux bâtiments édifiés à l'alignement, dans les piliers de portail de clôture des lots ou dans un ouvrage spécifique en alignement de la clôture.

ARTICLE I AU 12 - STATIONNEMENT

ZONE I AU sauf SECTEUR I AUa

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour cela, sur le terrain, en dérogation de l'annexe II du règlement, le nombre de places minimum fixé comme suit :

- Logements : 2 places/logement de plus de 2 pièces ; 1 place pour les studios.

- Bureaux / professions libérales / Services - déduction faite des parties communes, locaux sanitaires, sociaux, techniques, des mezzanines et de stockage : une place par 50 m² de surface de planche. Lorsque les bureaux viennent en accessoire de l'activité principale : une place pour 80 m² de planche.

- Ateliers de Réparation - Dépôts - Entrepôts, déduction faite des locaux sanitaires, sociaux, techniques et de la surface de stationnement des camions :
 - Ateliers de réparation : 10 pl/1000 m² de surface de plancher
 - Entrepôts avec activité de livraison-exposition : 4 pl/1000m² de surface de plancher

- Industrie et professions artisanales, déduction faite des parties communes, locaux sanitaires, sociaux, techniques, de stockage et de la surface de stationnement des camions :
 - Bureaux : une place par 40 m² de surface de plancher
 - Ateliers de fabrication : 18 pl/1000 m² surface de plancher

- Magasins - Surfaces commerciales de gros/Show-room - Entrepôts déduction faite des parties communes, des mezzaninés, locaux sanitaires, sociaux, techniques et de la surface de stationnement des camions : 4 places / 1000 m² de surface de plancher.

- Hôtels :

- 1 place pour 4 chambres

- 1 place de car par tranches de 100 chambre

- les établissements d'une capacité supérieure à 60 chambres doivent prévoir sur leur terrain une place de stationnement pour autocars par tranche de 100 chambres, avec un minimum d'un emplacement.

- Restauration : 3 pl pour 10m² de salle de restauration.

Si le restaurant est regroupé avec un hôtel, ou en accessoire ou en complément d'une activité autorisée : 1 pl pour 10 m²

Toute création d'aire de stationnement est interdite dans les marges de recul. Pour le calcul du nombre d'aires de stationnement devant être réalisées pour chaque construction, les normes applicables sont appliquées par types de locaux à l'intérieur de chacune de la construction. Dans le cas de calcul par tranche de surface de plancher, tout tranche commencée est intégralement appliquée.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Les besoins en places de stationnement varient en fonction du type d'activité.

Si à l'intérieur d'un même établissement coexistent des locaux de plusieurs types, les normes de stationnement seront calculées par types de locaux à l'intérieur de l'établissement.

Il sera prévu une aire de stationnement pour les cycles et les véhicules à deux roues.

Les aires de stationnement ne seront pas accolées à la limite de l'espace public.

Il est compté par emplacement et surfaces associées (voie de desserte, aire de retournement...), 25 m² en moyenne.

ARTICLE I AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

ZONE I AU sauf SECTEUR I AUa

Pour chaque parcelle considérée, il est prévu au moins 15% d'espaces de pleine terre, libre de toute construction et aire de stationnement, pour les destinations d'entrepôts de logistique,

bureaux et hôtels, parc d'activités PME/PMI et au moins 20% pour toutes les autres destinations.

Les surfaces non bâties et non occupées par des aires de stationnement ou par des aires d'évolution des véhicules ou vouées à des destinations spécifiques seront aménagées en espaces verts et plantées d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour 100 m² de surface d'espaces verts.

Les arbres et essences seront choisis dans la liste des essences recommandées jointe en annexe du présent règlement.

Le choix des plantations devra se faire en respectant les recommandations de la Direction Générale de l'Aviation Civile jointe en annexe du règlement.

Les espaces verts de pleine terre comprendront :

- des arbres de haute tige (force 14/16) à raison d'un arbre au moins par 100 m² d'espaces vert et composés d'arbres caducs et persistants ;
- des arbustes en mélange répartis sur l'ensemble des espaces verts ou groupés en massif.
- des espaces occupés par des prairies rustiques, des couvres sols.

Pour les zones de recul dans les parties privatives et non construites, les espaces de pleine terre feront l'objet d'un préverdissement par l'aménageur.

Le préverdissement des écrans paysagers mentionnés dans l'orientation d'aménagement et de programmation sera constitué de plantations en mélange des 3 strates herbacées, arbustives et arborescentes avec au minimum 3 arbres de haute tige/100m² pour le merlon en périphérie Ouest de la zone et 1 arbre de haute tige/100 m² pour les autres écrans paysagers ou espaces en pleine terre qui feront l'objet d'un préverdissement par l'aménageur (force 14/16 pour les arbres de haute tige). Des arbres en cépée de force équivalente pourront être plantés.

Les autres surfaces pourront être traitées en prairies fleuries pour limiter l'entretien avant l'acquisition de la parcelle.

Pour tout projet de construction, les marges de recul de pleine terre seront plantées d'arbre de haute tige (force 14/16). Les arbres abattus seront remplacés par des forces équivalentes à l'arbre en place correspondant à la circonférence du tronc à 1 m du sol.

L'aménagement paysager des espaces communs et publics devra respecter les Principes et directives d'aménagement figurant dans "l'orientation d'aménagement et de programmation" de la zone.

Tout parc de stationnement de surface fera l'objet d'un traitement paysager d'ensemble.

Les aires de stationnement internes aux terrains aménagés seront paysagères et plantées d'arbres de moyennes tiges à raison d'au moins 1 arbre de moyenne tige toutes les 4 places. Elles pourront être fragmentées par des haies, et des plantations d'arbustes afin de réduire l'impact des stationnements.

Les aires de stationnement des véhicules légers pour les entrepôts de logistique seront traitées en espaces perméables.

SECTEUR IAUa

Les espaces libres de toute construction et aire de stationnement doivent couvrir à minimum 30% du lot.