

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Ces zones correspondent à :

❖ **des zones 1 AU** bénéficiant, à leur périphérie immédiate, d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante.

Ces zones à urbaniser regroupent des espaces naturels destinés à l'urbanisation.

= zone 1AUxz.

❖ **une zone 2 AU** ne bénéficiant pas dans sa périphérie immédiate d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone n'est possible qu'à la seule initiative publique.

= zone 2AUx1.

I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUxz

La zone 1AUxz correspond aux espaces à urbaniser dans la Zone d'Aménagement Concerté Bourg-Sud, destinés à l'installation d'entreprises artisanales et industrielles.

Elle bénéficie, à sa périphérie immédiate, d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante.

L'urbanisation sera réalisée **dans le cadre de la ZAC.**

La zone 1AUxz a fait l'objet d'une réflexion au titre de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme traduite en Orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1 AUxz 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- Les carrières
- Les dépôts non liés aux activités de la zone
- **Les logements**
- Les activités purement commerciales
- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 AUxz 2.

ARTICLE 1 AUxz 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1 – Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- * Les constructions doivent être réalisées dans le cadre de la ZAC.
- * Les opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies.

2 – Sont admis sous conditions :

- ♦ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et/ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.
- ♦ Sont admis s'ils sont en lien avec le fonctionnement de la zone :
 - ✓ Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
 - ✓ Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
 - ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement

- ✓ Les dépôts de véhicules en lien avec les activités en place
- ✓ Les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités
- ✓ Les dépôts et parcs de stationnement de véhicules nécessaires aux activités à condition d'être réalisés en dehors des marges de reculement.

ARTICLE 1 AUx2 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - LES ACCES

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques 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.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ◆ Aucun nouveau raccordement direct sur la RD 1075 ne sera autorisé.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - LA VOIRIE

- ◆ Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE 1 AUx2 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

♦ Alimentation en eau potable

- ❖ Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- ❖ L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puilage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage artisanal et industriel à l'exclusion des usages sanitaires et d'alimentation humaine.
- ❖ Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

♦ Assainissement des eaux usées

- ❖ Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- ❖ L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

♦ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- ❖ Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement séparatif.
- ❖ Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- ❖ L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

Le principe demeure que :

- les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
- un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha).

♦ Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain.

♦ **Eclairage des voies**

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE 1 AUxz 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1 AUxz 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
RD 1075	25 mètres minimum par rapport à l'axe de la chaussée
Autres voies	5 m minimum par rapport à l'axe de la chaussée.

La façade la plus longue des bâtiments sera disposée face à la RD 1075, la ligne de faitage s'il y en a une, étant également parallèle à la voie.

- Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, les règles d'implantation définies ci-dessus peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement ...).

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

- ♦ Le long des biefs, les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'axe du ruisseau (boisement existant à préserver, zone submersible).
- ♦ Excepté le long des biefs, les volumes bâtis doivent conserver une distance d'au moins 5 mètres avec les limites séparatives.
- Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, les règles d'implantation définies ci-dessus peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement ...).

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

Non réglementé.

ARTICLE 1 AUxz 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé. L'emprise au sol maximale des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE 1 AUxz 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol pré-existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au sommet du bâtiment.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.
- ◆ Toutefois, une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux activités.
- ◆ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.
- ◆ Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, les règles d'implantation définies ci-dessus peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement ...).

ARTICLE 1 AUxz 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"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".

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions édictées ci-dessous.

Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, les règles d'implantation définies ci-après peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement ...).

◆ Implantation et orientation :

- ❖ L'implantation des bâtiments a une forte incidence sur la qualité et la perception des espaces. Elle participe à la mise en valeur de l'environnement, à l'identité de la zone d'activités, etc...
- ❖ Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. L'orientation des plateformes devra être si possible parallèle aux courbes de niveau des terrains.

❖ Le jeu des implantations des constructions doit permettre de valoriser les vues sur les bâtiments et de limiter les vues sur les aires de stockage et de stationnement perceptibles depuis la RD 1075 et l'autoroute.

♦ **Volumétrie :**

Les bâtiments doivent marquer des fractionnements de volumétries afin de rompre avec l'aspect monolithique. Le soubassement des bâtiments doit être travaillé.

Les bâtiments doivent intégrer les descentes d'eaux pluviales et les châteaux à la morphologie globale de la construction, ou en les dissimulant à l'arrière de la construction vue depuis les emprises publiques proches.

Les formes et volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures et tenir compte des contraintes liées à la géographie, orientation, vents dominants, côté d'accès, côtés de vie...

Les éventuels quais de déchargement seront implantés (sauf impossibilité manifeste liée à l'implantation sur la parcelle) de telle manière qu'ils soient invisibles depuis la RD 1075.

♦ **Aires de stockage :**

Le stockage du matériel, matériaux, produits finis, produits mis au rebus ou déchets de toutes nature même en attente d'évacuation n'est pas autorisé en façade de la RD 1075, et devront être impérativement disposés en arrière des bâtiments, avec un système de «claustra». Ces zones de stockage ne pourront en aucun cas dépasser la hauteur des bâtiments.

♦ **Stationnement :**

Sauf impossibilité manifeste liée à l'implantation sur la parcelle, les aires de stationnement devront être implantées à l'arrière des bâtiments de manière à ce qu'elles ne soient pas visibles depuis la RD 1075. Elles seront fortement intégrées sur le plan paysager.

Les vitrines sur la RD 1075 seront mises en valeur avec des ouvertures visuelles sur la profondeur de la zone d'activités. On privilégiera l'organisation des bâtiments avec un espace vert pour éviter les vues directes depuis l'espace public et les axes de communication.

♦ **Toitures :**

Les toitures terrasses sont autorisées. Les surfaces étanches et les relevés d'étanchéité devront dans ce cas être de teintes sombres, non réfléchissantes. Les couvertures plates, en terrasses ou comportant un chateau encaissé, doivent être cadrées par un bandeau périphérique ou s'articuler d'une casquette (sauf s'il s'agit d'une toiture terrasse).

A défaut, les toitures pourront avoir une ou deux pentes. Si la toiture a une pente inférieure à 7%, elle devra s'effacer en tant que telles en étant cachée par un bandeau sur tout le pourtour du bâtiment.

Les toitures des bâtiments annexes et des ajouts devront être traités en harmonie avec celle de la construction principale.

♦ Matériaux :

Tous les matériaux peuvent être utilisés, en ayant soin de conserver à la fois une unité au sein du projet, et une cohérence avec l'environnement du site. L'utilisation des matériaux «naturels», comme la pierre, l'enduit teinté dans la masse, le bois, le métal patiné ou peint, seront bienvenus dans les projets à construire.

Lorsque les bâtiments ne sont pas traités en matériaux naturels, les enduits, ou matériaux de vêture seront traités avec des tons et une gamme de couleur en cohérence avec le Cahier de Préconisations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (C.P.A.U.P.E.) de la ZAC.

Les matériaux utilisés devront faire en sorte d'avoir un caractère réfléchissant limité de manière à minimiser l'impact sur le paysage.

Les façades des bâtiments, visibles depuis la RD 1075 devront marquer un traitement de qualité.

Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

♦ Enseignes :

L'implantation des enseignes est préconisée sur la façade. Les enseignes en superstructure au-dessus du bâtiment sont proscrites. Elles doivent être considérées comme des éléments à part entière de l'architecture du bâtiment. Elles s'implantent en relation avec sa composition, son échelle, ses matériaux et ses teintes.

L'enseigne figurant sur le bâtiment lui-même ne doit pas :

- dépasser de la façade et en aucun cas dépasser les lignes de faîtage de la construction principale.
- se détacher de la façade (caissons lumineux interdits).
- concerner plus d'1/6^{ème} de la façade.

Pour garantir l'identité de chaque entreprise, les logos ne sont pas soumis à une contrainte de couleur. Lorsqu'ils sont intégrés à la façade des constructions, leur dimensionnement et leur position ne doit pas dénaturer la qualité architecturale souhaitée.

La publicité autre que celle concernant les activités exercées sur les parcelles est interdite.

Les projets d'enseignes sont soumis à déclaration préalable.

♦ Clôtures :

Véritables outils architecturaux, les clôtures structurent l'espace et valorisent l'image de la zone bâtie. Une homogénéisation sur l'ensemble de la zone est donc indispensable (hauteur, couleur, matériaux utilisés). Les formes de la clôture et des matériaux resteront simples.

En façade de la RD 1075, les clôtures sont autorisées mais non obligatoires.

Les aires de stockage pour les ordures ménagères doivent être intégrées à la conception des murs de clôtures et être accessibles directement depuis l'emprise publique.

L'accès aux parcelles est composé par un portail encadré de deux murets techniques. Les portails sont de coloris identique aux clôtures sur l'espace public. Les murets techniques doivent intégrer la signalétique, les coffrets, la boîte aux lettres et un local pour les ordures ménagères. Les coffrets techniques et locaux pour ordures ménagères ne sont pas autorisés en façade de la RD 1075.

Les murets d'entrée : ils encadrent l'accès aux parcelles. Ils sont réalisés en murs aspect béton brut **ou traités par un enduit adapté.**

Les limites séparatives (limite privé/privé) pourront recevoir une clôture et seront uniformes comme celle de l'avant.

Types de clôture : haie végétale et grillage galvanisé, identique à chaque parcelle. Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant, sont interdites.

Voir les tons et gammes de couleur en cohérence avec le Cahier de Préconisations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (C.P.A.U.P.E.) de la ZAC.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

♦ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des énergies renouvelables, sont autorisés :

- * Les serres et capteurs solaires en toitures
- * Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- * Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

ARTICLE 1 AUxz 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de l'emprise des voies publiques ou de desserte collective.
- ♦ Les projets devront justifier la prise en compte des besoins en stationnement, notamment :
 - ✓ les surfaces nécessaires pour les livraisons, les véhicules de service, et la clientèle
 - ✓ et au minimum, 1 place pour deux emplois.
- ♦ **Sauf impossibilité manifeste liée à l'implantation sur la parcelle**, les aires de stationnement devront être implantées à l'arrière des bâtiments de manière à ce qu'elles ne soient pas visibles depuis la RD 1075.

ARTICLE 1 AUxz 13 – REALISATION DE PLANTATIONS

- ❖ La végétation doit être choisie parmi les essences locales (exemples : charmilles, buis, noisetiers).

- ❖ Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et la variété des essences sont recommandés.
- ❖ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- ❖ Végétalisation des marges de reculement :
 - ✓ En bordure des biefs, les plantations existantes doivent être conservées ou valorisées par des essences locales.
 - ✓ Les espaces non construits le long des voies et des limites séparatives seront plantés et participeront ainsi à la qualité paysagère de la zone d'activités :

Une bande plantée en limite espace public/espace privé en contact de la RD 1075 ou de ses contrevoies sera obligatoire, dans les conditions définies par les Orientations d'aménagement et de programmation.

En limite de zone 1AUxz, sur les limites séparatives (limite privé/privé), les clôtures seront doublées de haies d'une largeur minimum de 3 m et de 2 m de hauteur.

Pour les limites qui concerneront les nouvelles implantations bâties entre elles, elles seront séparées par des haies végétalisées basses, interrompues par des discontinuités de couvre-sols et de zones engazonnées avec des plantations d'arbres ; dans le cas où des clôtures seraient nécessaires pour raison de sécurité, elles seront limitées à 2 m de haut et noyées dans des haies végétales variées, et auront 2 m de large.

- ❖ Les aires de stationnement doivent être fortement intégrées sur le plan paysager.

Au-delà de 10 places, elles seront fractionnées dans la mesure du possible par des espaces paysagers et/ou fortement intégrées sur le plan paysager.

- ❖ Des rideaux de végétation mixte (feuillus et persistants) doivent être plantés afin de masquer les stockages nécessaires aux activités ou certains bâtiments ou installations admis dans la zone mais dont l'impact visuel peut être négatif.

ARTICLE 1 AUxz 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

