

Z O N E 1AUe

La zone 1AUe correspond à la nouvelle **zone d'activités du Soleil** qui s'inscrit dans la continuité de la zone d'activités du Mandarin.

Au document graphique est repérée selon la légende :

- de part et d'autre de la RD 4, de la RD 12 et de la RD 19, voie classée bruyante par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieure de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

DISPOSITIONS GENERALES

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 1AUe 3 à 1AUe 14.

ARTICLE 1AUe 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ;
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles énoncées à l'article 1AUe2 ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les terrains de camping ou de caravaning ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de véhicules et matériels hors d'usage ;
- Les installations et travaux divers à l'exclusion des aires de sports et de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Toutes les constructions et installations autorisées dans la zone à condition qu'elles respectent les principes d'aménagement définis par les orientations d'aménagement et de programmation du Plan Local d'Urbanisme ;
- Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone à condition qu'elles soient implantées avec une marge de recul au moins égale à 10 mètres par rapport aux ruisseaux et 6 mètres par rapport aux fossés mères, depuis le haut des berges ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition que :
 - ⇒ Elles soient liées à un établissement principal ;
 - ⇒ Elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la direction des ces établissements ;
 - ⇒ Elles soient intégrées au bâtiment principal d'activités.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou enregistrement, à condition qu'elles soient directement liées aux constructions admises, et qu'elles soient compatibles avec le voisinage et la protection de l'environnement.

ARTICLE 1AUe 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage établi sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, en particulier :

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Toute construction ou opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

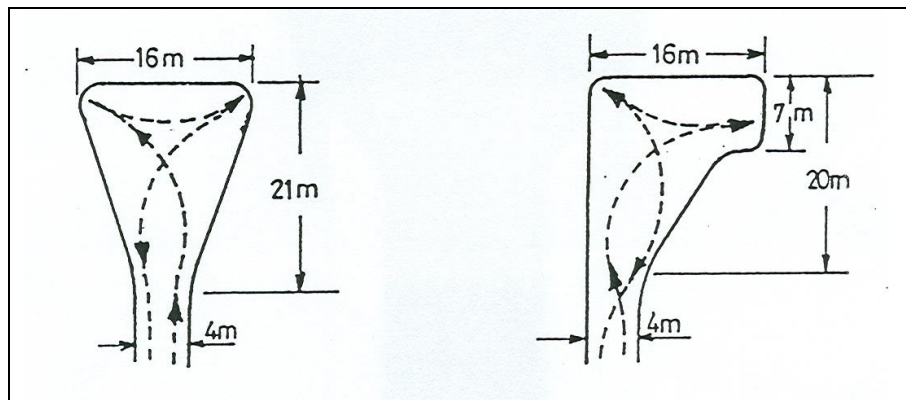
Tout accès direct sur la RD 12 est interdit.

2 - Voirie

La création de voies publiques ou privées nouvelles est soumise aux conditions minimales suivantes :

- Largeur de chaussée = 6 mètres ;
- Largeur de plateforme = 10 mètres.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre la manœuvre de véhicules lourds. Les caractéristiques minimales de l'aire de retournement sont énoncées aux croquis ci-dessous dont les cotés correspondent à la limite de la chaussée.



ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toutes les constructions à usage d'habitation ou d'activité doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

Toutes les constructions doivent rejeter leurs eaux usées au réseau collectif d'assainissement.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, la commune instruirait les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration, la rétention et l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

3 - Electricité – Télécommunication :

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain pour les opérations d'ensemble et, dans la mesure du possible, pour les constructions individuelles.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...) ou dans un muret technique.

4 – Eclairage public :

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain.

5 - Ordures ménagères

Dans les opérations d'ensemble, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu.

De plus, une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public.

ARTICLE 1AUe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Toute construction devra être implantée :

- À une distance de l'axe de la RD12 au moins égale à 20 mètres ;
- À une distance de l'emprise des autres voies au moins égale à 6 mètres.

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

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à une projection verticale du volume de construction, tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ne pourra excéder 12 mètres.

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Les bâtiments et annexes présenteront une architecture simple et soignée et devront s'intégrer dans le paysage. Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux.

Les parties de bâtiment donnant sur la RD12 devront être traitées comme une façade principale ; les bâtiments donnant sur deux voies seront traités en double façade principale.

1- Parements extérieurs :

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, briques pleines...) sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Les bétons pourront rester bruts de décoffrage si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.

Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites.

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Les matériaux réfléchissants sont interdits.

2 - Clôtures :

Les clôtures en bordure de la RD12 seront constituées :

- Soit d'une grille à panneaux rigides, de couleur verte et d'une hauteur maximum de 2 mètres, avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximum de 0,40 mètre ; les poteaux seront métalliques de couleur verte ;
- Soit d'un muret de 0,40 mètre de hauteur.

Les clôtures sur limites séparatives latérales seront constituées :

- Soit d'une grille à panneaux rigides, de couleur verte et d'une hauteur maximum de 2 mètres, avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximum de 0,40 mètre ; les poteaux seront métalliques de couleur verte ;
- Soit d'un grillage sur mur bahut d'une hauteur maximum de 0,40 mètre ;
- Soit d'un muret de 0,40 mètre de hauteur.

Elles seront doublées de haies.

3 – Réservoir d'hydrocarbures à l'air libre :

Ils devront être entourés de haies vives de façon à les masquer complètement.

4 – Toitures

Leur pente maximum sera de 35%. Elles devront être masquées sur toute la périphérie du bâtiment. Toutefois pour des ouvrages publics ou certains éléments fonctionnels de bâtiment d'activité, des dépassements seront autorisés. Les couvertures de ton brun, brun rouge ou vert sont admises.

Les toitures horizontales seront autorisées et pourront être végétales.

Lorsque l'activité nécessite un éclairage zénithal, des matériaux de couverture transparents ou translucides sont admis.

Les vérandas ne sont pas soumises aux règles ci-dessus.

Les annexes aux constructions existantes ne sont pas soumises aux règles ci-dessus, néanmoins toute toiture d'aspect tôle et/ou de couleur brillante est proscrite.

ARTICLE 1AUe 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Les aires de stationnement seront réalisées sur les unités foncières. Il est exigé :

- Habitations : 2 places de stationnement par logement ;
- Commerces : une place pour 40 m² de surface de vente ;
- Hébergement hôtelier et restauration : une place par chambre ; une place par 10 m² de salle de restaurant. Pour les hôtels restaurants, ces normes ne se cumulent pas. Est applicable la norme créant le plus grand nombre d'emplacements.
- Bureaux, services, autres activités : une place par poste de travail.

2 – Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

ARTICLE 1AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Les espaces plantés, éléments remarquables du paysage mentionnés au document graphique n°4.2 du présent règlement sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

2 – Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de stationnement seront obligatoirement engazonnées, le nombre minimum d'arbres à planter sera d'un arbre de haute tige pour 100 m² de surface engazonnée ; les aires de stationnement de véhicules légers seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

3 – Sera créée une bande plantée et paysagée d'une largeur au moins égale à 10 mètres mesurés à compter de la crête de la berge du ruisseau de La Grange. Il ne pourra y être admis ni construction, ni aire de stationnement ou de circulation automobile, ni aire de stockage ou d'exposition.