



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU P.L.U.

4

REGLEMENT (EXTRAIT)

Plan Local d'urbanisme

Approbation le 29 Août 2008

Révisions et Modifications :

Modification simplifiée n°1 du P.L.U. approuvée le

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du



CARACTERE DE LA ZONE AUe

Il s'agit d'une zone naturelle d'urbanisation future vouée à l'accueil d'activités économiques.

Les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existants à proximité de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Par ailleurs, un réseau d'assainissement va être créé pour desservir la zone.

Celle-ci peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements et viabilités internes à la zone dans le respect des orientations définies dans le dossier PLU.

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

ARTICLE AUe 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUe 2.

ARTICLE AUe 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions à condition qu'elles soient à usage d'activités économiques, à l'exception des constructions exclusivement commerciales, et à condition que les déblais/remblais qui leur sont nécessaires soient proportionnels à la taille des bâtiments sans pouvoir être supérieurs à 1.50m.
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur,
- l'aménagement et l'extension des constructions et installations à condition qu'elles soient à usage d'activités ainsi que la construction et l'extension des annexes qui leur sont liées,
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage, la surveillance, ou la direction des établissements édifiés sur la zone. Ces locaux à usage d'habitation devront être intégrés au bâtiment d'activité et ne pourront pas être vendus séparément du local d'activité,
- les équipements publics programmés à condition de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone,
- les parcs de stationnement de véhicules,
- les équipements d'infrastructure.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUe 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales, article DG8.

ARTICLE AUe 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales, article DG9.

a) Eaux usées : L'évacuation des eaux des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, en application de l'article L.1331-10 du code de la Santé Publique. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales : Les eaux issues des parkings de surface et des voiries devront subir un traitement pour les hydrocarbures (débouillage – déshuilage...).

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle sauf impossibilité technique, condition de sol et sous-sol défavorable ou risque d'aggravation des nuisances.

Seul l'excès du ruissellement ne pouvant être traité sur la parcelle pourra être rejeté dans le réseau public avec obligation de retenir la moitié des eaux pluviales à la parcelle au moyen d'un dispositif de rétention individuel dûment dimensionné. Les eaux pluviales collectées devront être évacuées vers le réseau public d'eaux pluviales en respectant une limitation du débit de fuite à 5 l/s/ha. 50% des eaux pluviales pourront être rejetées directement dans les réseaux eaux pluviales sans rétention.

c) NTIC : Afin d'assurer une diffusion sur l'ensemble de la zone, un emplacement devra être prévu en entrée de zone afin d'accueillir un équipement qui sera mutualisé.

Le nombre de fourreaux doit être au minimum de trois.

Les chambres télécoms devront être distantes de 150 mètres. Des traverses doivent être également prévus pour desservir les parcelles de part et d'autre du tracé principal.

Un plan détaillé du réseau à l'intérieur de la zone devra être fourni avec le nombre de fourreaux, localisations des chambres télécoms, des traverses. La mise à jour devra de ce plan devra se conformer aux dispositions générales de l'article DG10.

d) Collecte des ordures ménagères : Chaque parcelle privative devra comporter les installations nécessaires au stockage provisoire des ordures ménagères, en fonction de la périodicité de collecte et du type de conteneurs fixés par la commune.

e) Elimination des déchets industriels : Chaque exploitant fait son affaire exclusive du stockage provisoire et de l'évacuation des déchets industriels pouvant être générés par son activité.

Sont assimilés à de tels déchets tous les sous-produits de l'activité non traitables sur place et ne pouvant être collectés avec les ordures ménagères.

Le stockage et l'évacuation de ces déchets sera assuré conformément aux réglementations applicables en fonction de leur nature, à la charge et sous la responsabilité de l'exploitant.

Leur stockage à l'air libre et leur brûlage sont interdits. Ces déchets devront être enclos derrière des clôtures végétales ou en bois. Aucun écoulement sur le site ne doit être possible.

ARTICLE AUe 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Le secteur sera divisé en lots privatifs en fonction de la demande. Le découpage en terrains aménageables ne doit pas aboutir à la création de délaissés de terrains non aménageables.

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

Les constructions doivent s'implanter, tel que défini au plan de zonage, à une distance de l'axe des voies au moins égale à 20 mètres de la RD53 et 15 mètres de la RD44.

En dehors de ces voies, le recul des constructions ne pourra être inférieur à 12 mètres de l'axe de la voie.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve qu'ils ne gênent pas la visibilité ou qu'ils ne compromettent pas un aménagement éventuel de la voirie.

Toutefois, à l'intérieur de la zone et dans le cas éventuel d'un raccordement au réseaux de télécommunications, un emplacement devra être prévu pour accueillir un boîtier individuel qui ne devra pas empiéter les voies et emprises publiques.

ARTICLE AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, doivent être implantées à une distance des limites séparatives à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 m.

L'implantation des constructions ne doit pas obérer le rendement des panneaux photovoltaïques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUe 9 : EMPRISE AU SOL

La surface couverte ne pourra pas excéder ~~60%~~ 70% du terrain.

ARTICLE AUe 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout avec un maximum de 15 mètres au faitage pour les toitures à plusieurs pans.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

ARTICLE AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Une attention toute particulière devra être portée sur l'intégration des constructions nouvelles et extensions à l'environnement paysager.

Le principe architectural de la zone est de créer des bâtiments simples aux couleurs discrètes implantés dans un environnement paysager soigné.

Les règles suivantes doivent être respectées :

1- Constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume afin de permettre l'extension et l'adaptabilité des bâtiments dans le temps, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, l'harmonie du paysage. L'effort de conception le plus important devra être consacré à la qualité des matériaux et leur assemblage. Il s'agit en fait de favoriser la réalisation d'architecture de qualité le long de l'autoroute..

Sous réserve des impératifs techniques, l'aspect des constructions de hauteur exceptionnelle doit être particulièrement étudié.

Les constructions édifiées sur un même lot devront présenter une unité d'aspect.

2- Matériaux :

Les projets doivent prendre en compte l'obligation de réaliser un traitement très soigné des façades. Les façades arrière et latérales des constructions doivent être traitées avec les mêmes matériaux et le même soin que la façade principale.

Dans un souci d'intégration paysagère, les bardages bois d'essences locales sont recommandés. A défaut, les matériaux devront exprimer modernité et simplicité : aluminium anodisé ou laqué, acier laqué, verre, tous autres matériaux innovants.

Les matériaux utilisés pour les façades ne devront pas être réfléchissants.

Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites.

3- Couleurs :

Les bardages en bois doivent présenter une couleur naturelle.

Les autres types de façades seront obligatoirement dans la gamme des gris ou beige, cette dernière teinte rappelant la couleur du pisé utilisé localement. La palette RAL suivante devra être respectée : 7002 - 7003 - 7006, 1000-1001.

Les huisseries et certains éléments de façades (portes de garages, acrotères, auvent, signalisation, éléments architecturaux particuliers...) pourront être de couleur différente à condition de se fondre dans le bâtiment. Les teintes claires telles que le bleu, le rouge, le blanc ou le jaune sont à exclure.

4- Toitures :

Un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures.

Les toitures terrasse, notamment celles végétalisées, sont autorisées sous réserve que les ouvrages techniques soient couverts, à l'exception des éléments verticaux, telles que les cheminées, qui devront faire l'objet d'un traitement architectural particulier (forme, matériaux et couleurs).

A défaut, les toitures seront à deux pans minimum avec une pente comprise entre 15 et 50%.

Lorsqu'elles ne sont pas végétalisées, les toitures seront de couleur neutre : couleur locale (rouge-orangé) pour les tuiles et vert foncé/gris foncé pour les autres types de toit.

Les toitures ondulées sont interdites.

5- Publicité-enseignes :

Toutes les enseignes, accrochées ou non aux bâtiments, doivent être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments.

Les enseignes accrochées aux bâtiments ne doivent pas occuper plus de 20% de la surface de la façade concernée.

Les enseignes en superstructure sur terrasse sont interdites.

Aucune pré-enseigne ne peut être installée dans les zones de recul (alignement et limites séparatives).

Les enseignes et lettres en éclairage néon sont interdites. Leur éclairage sera réalisé en indirect par appliques ou projecteurs au sol.

6- Clôtures :

Les clôtures sont facultatives.

La teinte des clôtures sera obligatoirement verte (RAL : 6005).

Les murets sous grillage sont interdits.

Les clôtures sur domaine public seront constituées de panneaux rigides en treillis soudés d'une hauteur d'1.80m. Elles devront s'implanter :

- le long des RD : sur les limites de la zone d'activités,
- le long des voies internes : à un minimum de 7m par rapport à l'axe des voies.

Les clôtures sur domaine privé devront être réalisées, soit comme les clôtures sur domaine public, soit par un grillage simple torsion, soit par une haie végétale.

Toutefois, chaque fois qu'il sera possible, une conception d'aménagement du lot supprimant les clôtures ou en limitant le linéaire au strict minimum nécessaire à la sécurité des activités abritées par les constructions devra être privilégiée.

7- Tenue des parcelles :

Les dépôts extérieurs sont interdits dans les parties comprises entre la RD53 et les bâtiments. Les aires de dépôts seront masquées par des haies basses ou par un mur intégré au bâtiment.

8- Constructions bioclimatiques :

Les éléments non traditionnels de caractère technologique tels que les paraboles et de caractère climatique tels que les panneaux solaires doivent être étudiées de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions et au paysage environnant.

Les capteurs réfléchissants devront être implantés en pied de construction.

9- NTIC :

Les boîtiers (le collectif en entrée de zone et chaque boîtier individuel) doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

ARTICLE AUe 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou deux-roues correspondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules de livraison, de service, du personnel, des visiteurs) devra être assuré à l'intérieur de chaque lot, en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les aires de manœuvre, de chargement, de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

Un recul du portail d'entrée doit être prévu suffisamment en retrait pour permettre la manœuvre et le stationnement d'un véhicule poids-lourd.

ARTICLE AUe 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les marges de recul le long de la RD53 et de la RD44 seront végétalisées d'une trame végétale transparente ou ajourée qui laissera filtrée le regard. Ce filtre sera conçu de manière à s'intégrer naturellement au paysage en gardant l'ouverture générale du paysage local.

Afin de freiner l'écoulement des eaux de pluies et favoriser leur absorption par le sol, les espaces libres ne seront pas entièrement revêtus de matière étanche. En effet, les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation, en aires de stationnement ou en aires de stockage doivent obligatoirement être engazonnées ou réservées à des plantations. Ces surfaces doivent représenter au minimum 15% de la surface totale de la parcelle.

Les plantations seront regroupées principalement en bosquets selon un mode de composition souple. Sur les grands lots, des bosquets plus ponctuels seront disposés selon une composition en harmonie avec les bâtiments.

Les aires de stationnement seront cernées par une haie basse composée d'essences locales.

Les talus des plateformes seront végétalisés d'un enherbement rustique facile à entretenir.

Des rideaux de végétation seront créés devant les installations techniques extérieures et les zones de stockage.

Les bassins tampons nécessitant une fixation rapide des sols et une cicatrisation des plaies de terrassement, la plantation d'un mélange de légumineuses, de graminées, de fétuques, Ray-Grass Anglais et quelques espèces florales ou arborescentes sera privilégiée.

Les haies composites d'essences locales sont recommandées pour éviter les attaques parasitaires, varier l'aspect et faciliter la taille.

Peuvent être retenues au titre des essences locales, les végétaux suivants :

Composition végétale type :

- **Ecran filtrant le long des RD 53 et 44 :**

Acer campestre, sorbus aria, sambucus nigra, cornus sanguinea, corylus avellane, fraxinus excelsior, ligustrum vulgare, quercus robur, ribes alpinum, prunus spinosa, salix caprea, salix cinerea, alnus cordata, alnus glutinosa, betula verrucosa, populus nigra italica...

- **Haies séparatives :**

Acer campestre, carpinus betulus, prunus serrulata, corylus avellana, quercus robur, seringa...

- **Plantations décoratives et arbustives :**

Gazon, lavandula, iris, rosiers « émera », cornus décoratifs, spirées, deutzia, viburnum...

- **Abres tige pour alignement :**

Juglans regia, tilia, robinia « frizia », alnus glutinosa ou incana, frênes à fleurs...

- **Végétation aux abords des bassins :**

Typha, graminées décoratives...