

ZONE 1AUX

La zone **1AUX** comprend des terrains non aménagés réservés pour une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble, destinés à recevoir des activités artisanales, industrielles, de bureaux et de services.

Elle se situe en continuité de la zone d'activités de Laclare, le long de la RD 3 en entrée de ville.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2004-490 du 3 juin 2004, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

ARTICLE 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 2- Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 3- Les constructions et installations à vocation commerciale, à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 4- Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 5- Le stationnement des caravanes,
- 6- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 7- .les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

- 1- Les opérations d'aménagement et de construction :
 - à condition qu'elles soient compatibles avec les schémas d'aménagement figurant dans les orientations d'aménagement du présent PLU,
 - à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements,
- 2- les constructions à usage d'habitation, et leurs annexes si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements édifiés dans le secteur, qu'elles ne dépassent pas 120 m² de surface de plancher, et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.
- 3 Les constructions et installations à usage commercial à condition qu'elles soient liées à des activités de production présentes sur le site et que la surface de vente soit inférieure à 1000m²,
- 4- Les installations classées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 5- Les installations d'équipements de production d'électricité à partir de sources renouvelables ainsi que les équipements qui s'y rattachent à condition qu'elles s'intègrent à l'environnement immédiat et lointain
- 6- Les constructions à vocation d'hébergement hôtelier, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec les activités attenantes, et qu'elles participent à la valorisation de la zone d'activités.
- 7- Les activités générant des nuisances à condition qu'une zone tampon d'une épaisseur d'environ 100 mètres non constructibles ou de protection environnementale soit mise en place avec les secteurs d'habitat.

ARTICLE 1AUX 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 5,5 mètres,
- Largeur minimale de plate-forme : 8,5 mètres (cette largeur pourra être portée à 11,5 m suivant l'intégration de pistes cyclables).

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

Dans chaque opération, des cheminements piétons et pistes cyclables accompagnés d'une trame verte, seront mis en place de manière compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation, pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

Ils devront être en liaison avec les cheminements piétons existants sur les parcelles voisines, où avec ceux envisagés à proximité.

Ces cheminements passeront obligatoirement par l'espace central, afin de mettre ces espaces "en réseau", d'une opération à l'autre.

La sécurité sera assurée au niveau des traversées de ces cheminements par les voiries, par un traitement clair et sobre.

Le type de matériau et leur mise en œuvre, utilisés pour séparer la circulation automobile et piétonne, devront, d'une part, prendre en compte toutes les contraintes d'usage (accessibilité aux personnes à mobilité réduite grâce à des aménagements de type « bateau » par exemple, accès aux garages...), et d'autre part être en harmonie avec l'ensemble du projet.

ARTICLE 1AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

b) Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Ces effluents doivent être compatibles par leur nature et leur volume, avec les ouvrages de collecte et de traitement.

Dans le cas d'impossibilité d'absorption, le constructeur doit réaliser à sa charge les dispositifs techniques de traitement des effluents industriels.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

c) Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer en priorité sur la parcelle et est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas d'insuffisance ou d'impossibilité, toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou au fossé : dans ce cas, le débit en sortie de parcelle sera conforme aux prescriptions des instructions du service technique.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation de bassin d'orage enterré pourra être exigée pour le bon fonctionnement de la collecte des eaux pluviales.

3 - Collecte des déchets :

Pour les constructions nouvelles, il sera imposé la réalisation d'une ou plusieurs aires pour la collecte des déchets.

ARTICLE 1AUX 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par la loi ALUR.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

- **par rapport à la RD 3** : 20 mètres du domaine public,
- **pour les autres voies et emprises publiques** : 5 mètres du domaine public

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour l'aménagement ou l'agrandissement de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

3-La distance se mesure en tout point de la construction.

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée sous sablière, avec un minimum de 4 mètres.

2 - Lorsque le terrain jouxte une zone à dominante d'habitation, les constructions devront respecter une marge de recul au moins égale à 10 mètres de profondeur par rapport à ces limites, traitée en espace vert.

3 - Des implantations différentes peuvent être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

4-La distance se mesure en tout point de la construction.

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

1 - En cas de non contiguïté, les constructions situées sur une même propriété doivent avoir entre elles, une distance minimale de 4 mètres.

2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les annexes et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

ARTICLE 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL

1 - Définition de l'emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (balcon par exemple). Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (article R. 420-1 du Code de l'urbanisme)

2 – Emprise au sol :

L'emprise au sol ne pourra excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Toutefois une emprise supérieure pourra être autorisée dans le cadre d'une opération d'ensemble sous réserve que la réduction des surfaces vertes soient compensées par des dispositions particulières (ex : toitures végétalisées, parkings couverts intégrés au bâtiment...).

ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m.

3 - Toutefois, des dépassements de hauteur peuvent être admis :

- Pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité,
- Pour les équipements collectifs, lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement.

ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales :

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes devront avoir un esprit d'unité architecturale et s'harmoniser avec le caractère local ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer dans le site.

Les bâtiments à usage de bureaux et de logement de fonction devront être traités dans l'esprit des volumes, matériaux et teintes des bâtiments d'activités. Les locaux à usage d'habitation seront intégrés au bâtiment principal d'activités.

2 - Dispositions particulières :

2.1- Toitures

Les toitures terrasses et/ou végétalisées sont préconisées. Les toitures autres que terrasse auront une pente maximum de 35%. Les panneaux de production d'énergie en toiture sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent à l'environnement immédiat et au site.

2.2- Façades

Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

Les matériaux de remplissage destinés à être recouverts ne pourront rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

L'harmonie de l'ensemble sera renforcée par un aménagement paysager de qualité en cohérence avec l'ensemble paysager global de la zone d'activité.

3 - Clôtures :

Les clôtures sont obligatoires, leur réalisation est assujettie aux prescriptions suivantes :

* sur voie publique :

Elles ne devront pas dépasser 2 m, et doivent être constituées d'une haie végétale d'essences locales sur l'intérieur du lot, doublée éventuellement d'un grillage plastifié vert avec poteau cornière métallique vert positionné sur la limite de parcelle. La haie devra à terme se fondre dans le grillage.

* sur limite séparative :

Elles seront constituées le cas échéant par une haie végétale d'essences locales, doublées ou non d'un grillage.

Toutefois, des clôtures différentes pourront être autorisées lorsque des prescriptions spéciales sont imposées conformément à la réglementation à laquelle est soumise l'activité (installations classées par exemple).

ARTICLE 1AUX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

1 - bureaux :

Une place par tranche de 25 m² de surface de plancher,

2 - Equipement hôtelier et de restauration :

Une place de stationnement par chambre,

Une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant,

3 - Activités :

Une place de stationnement par poste de travail,

4 - Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, les ratios minimums sont :

- lieux de travail : 1 place vélo pour 5 salariés.

5 - Constructions et établissements non prévus ci-dessus :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour toute construction, l'autorité qui délivre le permis de construire pourra exiger que le pétitionnaire réalise à sa charge, en dehors du domaine public, les aires de stationnement nécessaires aux activités de l'établissement.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il pourra être fait application de l'article L 123.1.2 du Code de l'Urbanisme.

6 - En cas d'impossibilité technique, liée à la nature ou la configuration du terrain, de réaliser sur la parcelle, les emplacements prévus, la réalisation d'aires de stationnement correspondante dans un rayon de 300 mètres sera admise.

7 - Des dispositions différentes pourront être admises lorsque l'aménagement d'un bâtiment existant rendra impossible l'application des paragraphes ci-dessus.

ARTICLE 1AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essence locale.

- Sur chaque unité foncière privative, 25% au moins de la surface doit être traités en espace vert planté et engazonné et doit comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

- Dans les opérations d'ensemble, A partir de 6 lots, les espaces libres seront de 30 m² par lot et jamais inférieur au total à 100 m², ils seront aménagés en espaces collectifs publics plantés. Ils seront mis en relation avec le quartier dans lequel ils s'inscrivent : une hiérarchisation devra apparaître suivant l'échelle du projet.

L'espace collectif principal sera situé préférentiellement au carrefour des axes majeurs de desserte, afin de créer un cœur de quartier. Toutefois, en prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se mutualiser avec l'espace collectif de futures opérations. Pour une cohérence globale, la localisation de ces espaces devra être compatible avec les orientations communales.

Le bassin de rétention est un ouvrage technique et ne sera donc pas compté comme un espace vert.

Des écrans de verdure d'essences locales mélangées suffisamment fournis masqueront les aires de stockage.

Sur les parcelles en limite avec les zones N (naturelle), A (agricole) et U (urbaine) à dominante d'habitation, des plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone d'activités et ces autres zones.

Une bande de 6 mètres au moins, mesurés à compter de la limite d'emprise de la RD 3 devra être obligatoirement engazonnée et plantée, à l'exclusion de toute autre utilisation.

Une zone tampon d'une épaisseur d'environ 100 mètres, non constructible ou de protection environnementale, sera établie entre les activités générant des nuisances et les secteurs d'habitat.

ARTICLE 1AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR.