

ZONE AUoi

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à vocation d'activités économiques, urbanisable à court ou moyen terme dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction, selon les modalités définies par le règlement et les orientations d'aménagement.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUoi sauf stipulations contraires.

ARTICLE AUoi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - d'habitat,
 - d'hébergement hôtelier,
 - agricole.
- Les constructions à usage de commerce à l'exception de ceux mentionnés à l'article AUoi2,
- Les constructions à usage d'entrepôt, à l'exception de ceux mentionnés à l'article AUoi2,
- Le stationnement des caravanes, les terrains de camping et caravaning et les habitations légères de loisirs.

ARTICLE AUoi 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

1) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

Les constructions ou installations y compris classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

2.1) - Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

- Les constructions devront s'intégrer dans **une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone AUoi.**
- **les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement** (pièce n° 2b du dossier de PLU).

2.2) - Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1) ci - avant, sont admis :

- Les constructions à usage :
 - de bureaux,
 - artisanal,
 - industriel,
 - d'entrepôt, à condition qu'il soit nécessaire à une activité présente sur la zone,
 - de commerce, à condition qu'il s'agisse d'une surface de vente annexe à l'activité principale, qu'il soit intégré à l'intérieur du bâtiment d'activités et que sa surface soit au maximum égale à 30% de la surface de plancher totale du bâtiment,
 - d'équipement d'intérêt collectif, à condition qu'il soit compatible avec la vocation de la zone.
- Les aires de stationnement liées au fonctionnement de la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition que leur fonctionnement soit compatible avec celui de la zone.
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les clôtures,
 - les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE AUoi 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

Toutes les opérations de constructions seront raccordées uniquement à la voirie de desserte interne de la zone. Tout accès direct sur la RD114 est notamment interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Les portails devront être implantés de manière à préserver un trapèze de 5 mètres de profondeur à l'entrée des lots privés.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Des cheminements piétons-cycles doivent être prévus à l'intérieur de la zone ainsi que leur liaison avec les voies publiques périphériques. Ils devront présenter une largeur minimum de 1,5 m et être matérialisés.

ARTICLE AUoi 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX***EAU POTABLE***

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales générées par les aménagements et constructions devront être gérées par infiltrées et/ou rétention sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les eaux pluviales des chaussées et aires de stationnement devront être préalablement dépolluées.

ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau électrique mienne tension et basse tension doit être réalisé par câble souterrain.

TELEPHONE, CABLE, FIBRE OPTIQUE

Sauf cas d'impossibilité technique toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

ARTICLE AUoi 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

- en façade de la RD114, les constructions doivent être implantées à une distance de 15 m de l'axe de la RD114 pour au moins 80% du linéaire de façade parallèle à la voie.
- par rapport aux autres voies publiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonctions des contraintes techniques.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE AUoi 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance minimum de 5 mètres doit être respectée entre deux bâtiments non jointifs.

ARTICLE AUoi 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 50% de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE AUoi 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au sommet.

ARTICLE AUoi 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

1 – Implantation et volume

- ✓ Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse : les niveaux de la construction seront adaptés le plus possible à la pente du terrain en cherchant à limiter les décaissements et murs de soutènement.
- ✓ Les remblais ne devront pas être constitués par des enrochements nus.
- ✓ L'orientation générale des bâtiments devra respecter l'orientation générale des voies desservant le site.
- ✓ Le long de la RD114, les bâtiments seront implantés soit parallèlement, soit perpendiculairement à cette voie.

2 - Aspect général

- ✓ Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- ✓ Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- ✓ Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites.
- ✓ Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

3 - Façades

- ✓ Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies conformément à la palette des colorations déposée en mairie.
- ✓ Les matériaux brillants, réfléchissants (autres que le verre) et de couleur vive sont interdits.
- ✓ Les volets seront de couleur monochrome.
- ✓ Pour les constructions à usage agricole ou d'activité : les couleurs claires, réfléchissantes et le blanc sont proscrits pour les façades.
- ✓ Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en façade des bâtiments, à condition d'être intégrés au projet architectural.

- ✓ Des teintes mates devront être utilisées et les couleurs sombres seront privilégiées sur la majeure partie de la surface du bâtiment.
- ✓ Les bardages métalliques ne sont pas conseillés, mais lorsqu'ils sont utilisés, ils seront posés dans le sens horizontal.

4 – Toitures

- ✓ Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants (autres que le verre) ou de couleur vive sont interdits. Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour un bâtiment adossé à un autre bâtiment plus important.
- ✓ Les couvertures en plastique ondulé et bardeau d'asphalte sont interdites,
- ✓ Les tôles ondulées sont autorisées à condition d'être colorées et d'une couleur permettant l'intégration dans le site ; les couleurs vives et les matériaux réfléchissants (tôles galvanisées) sont proscrits.

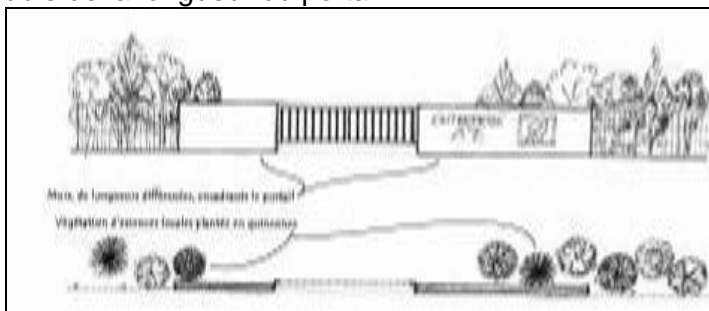
- ✓ La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 40 %.
- ✓ En zone les toitures des bâtiments seront réalisées avec des matériaux de couleur sombre.
- ✓ Les panneaux solaires sont autorisés sur les toits à condition de présenter la même pente que celle du toit.
- ✓ Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée.
- ✓ L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.
- ✓ Les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas la pente maximale est fixée à 10%.

5 – Locaux techniques

Les locaux techniques (transformateurs, ordures ménagères ...) devront être intégrés aux bâtiments ou regroupé dans un bâtiment annexe qui présentera un aspect en harmonie avec la construction principale.

6 – Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

- ✓ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ✓ Les clôtures seront constituées :
 - d'un grillage en treillis soudé selon une maille rectangulaire de couleur vert sombre, d'une hauteur maximum de 1,8 m. Les soubassement maçonnés seront interdits.
 - Cependant les portails d'accès pourront être encadrés d'une portion de mur d'aspect minéral d'une hauteur équivalente à celle du portail, où seront encastrés les éléments techniques (logettes, boîte au lettre ...) et d'une longueur différente de chaque côté afin d'éviter la symétrie.
 - Les portails d'accès doivent être de conception simple. La longueur totale des murs ne pourra excéder le double de la longueur du portail.



- Les murs entourant les portails devront être enduits sur les deux faces.

- ✓ Les clôtures doivent être doublées d'une haie vive (voir article AUoi13).

Nota : la hauteur des murs de clôture est comptée à partir du niveau de la voie.

6 – Enseignes :

Les enseignes doivent être conçues comme partie intégrante du projet architectural, sans dépasser l'égout du toit ou l'acrotère.

Elles pourront également être implantées sur les murs encadrant le portail d'accès, sans dépasser la hauteur du mur.

ARTICLE AUoi 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le stationnement des véhicules de livraison doit notamment être assuré sur le terrain support du projet.

- Constructions à usage de bureaux : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface de plancher.
- Constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôt : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher de la construction. Cette norme est ramenée à une place de stationnement pour 120 m² de surface de plancher pour les entrepôts.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Des abris ou espaces de stationnement pour les deux roues doivent être prévus en fonction des besoins liés à l'opération.

ARTICLE AUoi 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Un aménagement paysager de chaque parcelle et des espaces communes doit être recherché.

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (par exemple pose de dallages sur sable avec géotextile, aires de stationnement en dalles engazonnées).

➤ Plantations :

D'une manière générale, la plantation de prairie fleurie sera préférée au gazon.

- Les marges de recul le long de la RD114 doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif : engazonnement et plantations.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places ou un arbre pour 100 m².
- Tous les talus doivent être végétalisés et plantés d'arbres ou arbustes d'essences locales variées.
- Des haies doivent être implantées dans les parcelles en bordure des voies et des limites séparatives.

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés adaptés à la région. Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les végétaux de l'espèce Prunus sont interdits, sauf le cerisier.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
- Les conifères et laurier-palme (*prunus laurocerasus*) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;

Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

noisetier (<i>corylus avellana</i>)	spirée (<i>spirea</i>)
charmille (<i>carpinus betulus</i>)	weigelia (<i>wegelia</i>)
fusain (<i>euonymus alatus</i>)	amelanchier (<i>amelanchier canadensis</i>)
cornouiller (<i>cornus alba</i>)	arbre à perruque (<i>cotinus coggygria</i>)
deutzia (<i>deutzia x</i>)	érable de Montpellier (<i>acer monspessulanum</i>)
seringat (<i>philadelphus</i>)	abelia (<i>abelia floribunda</i>)
rosier paysager (<i>rosa</i>)	chêne vert (<i>quercus ilex</i>)
lilas (<i>syringa</i>)	
Sureau (<i>sambucus</i>)	Sorbier des oiseaux (<i>sorbus aucuparia</i>)
Aronia (<i>ARonia grandiflora</i>)	Cornouiller sanguin (<i>cornus sanguinea</i>)
Cornouiller (<i>Cornus alba</i>)	Amélanchier (<i>amélanchier canadensis</i>)
Viorne obier (<i>viburnum opulus</i>)	

➤ Zones de dépôt et de stockage :

Les zones de dépôt et stockage sont interdites en façade sur la RD114 ainsi que le long du chemin rural au nord.

Ces zones doivent être implantées de manière à être masquées depuis la voie principale desservant la zone.

Elles seront intégrées à l'aide d'écrans végétaux composés selon les dispositions énoncées au-dessus.

ARTICLE AUoi 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE AUoi 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AUoi 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les opérations d'aménagement et de construction devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.