

## TITRE II

### CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES

#### À LA ZONE AU

##### VOCATION DE LA ZONE

La zone AU est destinée à permettre le développement de l'activité économique sur la commune.

Elle comprend quatre secteurs:

Un secteur AUa : à vocation à accueillir des activités à dominante industrielle, entreposage, transports et logistique.

Un secteur AUb : à vocation à recevoir des activités PME/PMI, entrepôts, commerces, bureaux, services et industrie.

Un secteur AUc : à vocation à accueillir des activités à dominante PME/PMI, industries, artisanat et bureaux.

Un secteur AUd : à vocation à accueillir des activités économiques.

Pour chacun de ces secteurs, hormis en secteur AUc, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'autoroute A 6 étant soumise aux dispositions de la loi du 2/02/1995 reprises dans l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement de la zone devra respecter les principes et les prescriptions particulières repérés dans l'étude d'entrée de ville figurant dans le dossier de PLU.

##### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

###### ARTICLE AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination agricole
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules d'occasion
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles et de casse-autos.

## ARTICLE AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Sur chacun des secteurs, les constructions et occupations ci-dessous sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées, hormis en secteur AUc, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble :
  - Les constructions destinées à l'industrie, l'artisanat, aux bureaux, au commerce et à la fonction d'entrepôt.
  - les constructions à usage d'habitation, à la condition qu'elles soient nécessaires et strictement limitées au personnel de gestion et maintenance permanentes des activités.
  - Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
  - Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation à condition qu'elles ne soient pas classées à haut niveau de risque, au sens de la loi 76-663 du 19 juillet 1976, modifiée (décrets 99-1220 du 28 septembre 1999 et 2000-258 du 20 mars 2000) et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les activités installées à proximité et pour le voisinage).
  - Les dépôts à l'air libre de résidus industriels à condition qu'ils soient entreposés, à titre provisoire dans des bennes à déchets industriels, soustraites à la vue des espaces publics par un aménagement approprié qui figurera sur le dossier de demande permis de construire.
- Les services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils s'intègrent de manière satisfaisante au paysage naturel et urbain.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils s'intègrent de manière satisfaisante au paysage naturel et urbain ainsi qu'à l'environnement naturel.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AU 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée et en état de viabilité. Les accès aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à permettre les entrées et sorties sans gêner la circulation générale et en dégagant la visibilité vers les voies.

#### 2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, défense contre l'incendie et la protection civile. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour aisément.

### ARTICLE AU 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)

#### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être obligatoirement alimentée par branchement au réseau collectif de distribution sous pression avec des caractéristiques techniques suffisantes. Le réseau d'incendie sera couplé sur le réseau d'eau potable.

## 2. Assainissement, Eaux Usées

### a) Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans stagnation par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les égouts pluviaux, les fossés, le milieu naturel est interdite.

### b) Eaux usées autre que domestiques :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation dans le réseau public des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions de l'article R111.8 à R111.12 du Code de l'Urbanisme et pourra être subordonnée à un pré-traitement approprié.

## 3. Assainissement, Eau Pluviale

L'eau pluviale provenant des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être prioritairement infiltrée sur la parcelle (par système de noues, de puisard, de bassin de rétention) etc...

Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés, bassins et les canalisations du réseau public, lorsqu'ils existent, conformément à la réglementation en vigueur.

La réalisation de bassins de retenue, secs ou en eau, et paysagers en accord avec la Commune, sera recherchée toutes les fois où cela sera techniquement réalisable.

## 4. Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

## ARTICLE AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 1. Application des Dispositions de l'Article L.111-1-4, Code de l'Urbanisme

#### a) Sur le secteur AUd

Conformément aux dispositions de l'Article L.111-1-4, Code de l'Urbanisme, en l'absence de l'étude spécifique, prévue au quatrième alinéa de l'Article L.111-1-4 CU, les constructions seront implantées en retrait minimal de :

- 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A6,

#### b) Sur les secteurs AUa et AUb

Conformément aux dispositions de l'Article L.111-1-4, Code de l'Urbanisme, en présence de l'étude spécifique jointe au présent dossier de PLU, les constructions seront implantées en retrait minimal de :

- 15 mètres par rapport à l'alignement (limite d'emprise) de l'autoroute A6,
- 75 mètres par rapport à l'axe de la RN191

#### c) Sur le secteur AUc

Conformément aux dispositions de l'Article L.111-1-4, Code de l'Urbanisme, en présence de l'étude spécifique jointe au présent dossier de PLU, les constructions seront implantées en retrait minimal de :

- 10 mètres par rapport à l'alignement (limite d'emprise) de l'autoroute A6

2) Par rapport à toutes les autres voies, hors du champ d'application des dispositions du paragraphe 1. ci-dessus :

a) Sur les secteurs AUa et AUb

Les constructions, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, seront implantées en retrait minimal de :

- 8 mètres par rapport à l'alignement.

Seuls les postes publics de transformation et de coupure, détente gaz ainsi que le logement du gardien pourront être implantés à l'entrée du lot. Ils devront être traités en harmonie avec la clôture.

Exception : les locaux destinés à la collecte des ordures ménagères pourront être implantés à l'alignement (sauf le long de l'autoroute A6).

b) Sur le secteur AUc

Les constructions, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, seront implantées en retrait minimal de :

- 4 mètres par rapport à l'alignement.

c) Sur le secteur AUd

Les constructions, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, seront implantées en retrait minimal de :

- 4 mètres par rapport à l'alignement.

d) Sur tous les secteurs

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies.

## ARTICLE AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 1. Sur le secteur AUa

Les constructions, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, seront implantées :

- soit sur les limites séparatives
- soit en retrait minimal de 10 mètres par rapport à celles-ci.

### 2. Sur le secteur AUb

Les constructions, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, seront implantées :

- soit sur les limites séparatives
- soit en retrait minimal de 8 mètres par rapport aux limites séparatives.

### 3. Sur les secteurs AUc et AUd

Les constructions, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, seront implantées :

- soit sur les limites séparatives
- soit en retrait minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### 4. Sur tous les secteurs

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

### ARTICLE AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

#### 1. Sur les secteurs AUa et AUb

Les constructions comportant des ouvertures seront implantées, les unes par rapport aux autres, à une distance égale à la moitié de la hauteur de la plus haute construction ( $L = H/2$ ) avec un minimum de 6 mètres.

#### 2. Sur le secteur AUc

Les constructions seront implantées, les unes par rapport aux autres, à une distance minimale de 4 mètres.

#### 3. Sur le secteur AUd

Il n'est pas fixé de règle.

4. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE AU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteurs AUa, AUb et AUc, l'emprise au sol des constructions sur les unités foncières ne doit pas excéder 60 % de la superficie de la parcelle.

En secteurs AUa, AUb et AUc, l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes, locaux ordures ménagères, locaux techniques, ne doit pas excéder 10 % de la superficie de la parcelle.

Le secteur AUd est non réglementé.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée au faîtage par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder :

En secteur AUa : 18 m

En secteur AUb : 15 m

En secteur AUc : 12 m

#### Cas particuliers :

- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les antennes, cheminées et autres installations nécessaires au bon fonctionnement de l'activité, ne sont pas prises en compte dans le calcul des hauteurs.
- Les édifices techniques tels qu'ascenseurs, climatiseurs, groupes froids, etc... sont autorisés jusqu'à 3 m au dessus du plafond s'ils sont implantés au minimum à 3 m de la façade.

## ARTICLE AU11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur bonne intégration dans le paysage.

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysagé des espaces extérieurs en liaison avec les constructions.

Les éléments techniques (transformateurs, poste de coupure, détenteur gaz, chaufferie, etc.) seront intégrés à l'enveloppe des bâtiments principaux.

Les bâtiments implantés de part et d'autre d'une limite séparative devront présenter une homogénéité de hauteur et d'aspect de façade (matériaux et couleur similaire).

A l'exception de l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise, toute publicité ou affichage sur le terrain, sur les clôtures, ou sur les bâtiments sont interdits.

### 1. Toitures

Elles devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les édifices ou matériels techniques situés sur les toitures terrasses devront, par un traitement spécifique, faire partie intégrante de l'architecture du bâtiment.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

### 2. Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs. L'utilisation du blanc pur ou d'une couleur fluorescente comme couleur principale du parement est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, etc.) est interdit.

### 3. Clôtures

La hauteur des clôtures n'excédera pas 3 m. Les clôtures seront en grille ou grillage à larges mailles rigides éventuellement doublées d'un écran végétal de couleur foncé.

### 4. Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public.

Les antennes relais de téléphone et les paraboles devront s'harmoniser avec l'environnement proche. Leurs supports devront être constitués par des mâts sans haubans.

La mise en lumière du bâtiment devra être soignée sur la façade autoroutière.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE AU 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 1. Principe général

L'emprise des terrains nécessaires au stationnement privé des véhicules et à leurs opérations de manœuvres et de manutention doit être implantée en dehors des voies publiques. Les dimensions seront proportionnelles aux besoins générés par l'activité.

Les places de stationnement aménagées au sol seront implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport à toutes les limites séparatives et feront l'objet d'un traitement paysager soumis à l'accord de la Commune.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics de superstructure.

## 2. Normes de stationnement obligatoires

### Constructions à usage de Bureaux :

- 3 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher – 1 place pour 33 m<sup>2</sup>.

### Constructions à usage industriel et de logistique :

- 1 place pour 150 m<sup>2</sup> d'entrepôts pour la partie de celui-ci n'excédant pas 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 0,5 place pour 150 m<sup>2</sup> d'entrepôts pour la partie de celui-ci excédant 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### Constructions à usage d'activité artisanale

- 1,5 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'ateliers

### Constructions à usage d'habitation

- 2 places minimum par logement attaché à un lot, soit 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### Hôtels, restaurants

- 1 place pour 1 chambre d'hôtel
- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de restaurant dans le cas où ce dernier est intégré à l'hôtel

Le nombre total devant être un nombre entier, il sera arrondi à l'excès.

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

Les espaces non affectés aux constructions et aux voies de circulation ou de stationnement devront être traités par des plantations et des pelouses (espaces verts). Ils devront constituer le prolongement naturel des espaces publics et devront être plantés à raison :

- d'un arbre de haute tige (de 16 à 18 cm de circonférence) pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts
- ou de 5 baliveaux (minimum de 1,50m de hauteur) pour 100 m<sup>2</sup>
- ou de 40 plants forestiers (minimum de 70 cm de hauteur) pour 100 m<sup>2</sup>
- ou de 7 arbustes (minimum de 60 cm de hauteur) pour 100 m<sup>2</sup>

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour six emplacements.

Les plantations pourront être regroupées en bosquets.

Les aires de stockage extérieures seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec le paysagement extérieur.

En bordure des voies et emprises publiques, exception faite de l'autoroute, une bande paysagère d'une largeur de 5 mètres, constituée de baliveaux, d'arbustes et d'une haie entretenue, sera plantée.

En limite séparative, une bande paysagère d'une largeur de 2 m sera plantée d'une haie taillée.

Les espaces verts devront couvrir une superficie minimale de 20 % de la superficie de l'unité foncière.

50 % de la superficie des marges de recul par rapport aux voies publiques, seront aménagés en espaces libres et plantations, inaccessibles aux véhicules, propices à l'infiltration des EP (noues, bassins, etc... ) accueillant des plantations filtrantes.

**En outre, au droit du secteur AUB**, la frange paysagère continue de 15 m de large entre la limite d'emprise de l'A 6 et les constructions, devra être constituée, conformément à l'étude d'entrée de ville

spécifique, d'une alternance de bosquets denses, d'arbres à grand développement et de traitements plus transparents offrant des vues cadrées sur les programmes immobiliers développés et sur des perspectives laissées libres de construction.

Trois types de séquences sont imposés avec des traitements paysagers spécifiques :

- **Séquence 1 :** Au nord, une marge de 15 m d'épaisseur et de 100m de linéaire, sera réservée pour la mise en œuvre des bosquets denses afin d'accompagner les constructions par un traitement paysager fort et structurant pour les automobilistes accédant à l'A6. Des ouvertures visuelles pourront participer à la mise en valeur de cette lisière d'opération, en cadrant des vues sur les programmes immobiliers.
- **Séquence 2 :** Au-delà, la bande paysagère doit accueillir une alternance de bosquets, de plantations et d'arbustes bas qui permettront de rythmer les vues sur les urbanisations développées, en vis-à-vis du front urbanisé existant de Campus Altis.
- **Séquence 3 :** L'angle sud de la parcelle doit accueillir une alternance de bosquets denses sur une profondeur de 15 mètres, et un linéaire de 200 mètres, afin d'asseoir la transition avec les espaces ouverts agricoles au sud. Cette alternance doit permettre de constituer une masse végétale qui structure la transition entre le plateau agricole ouvert et le secteur urbanisé.

**Au droit du secteur AUc**, une bande paysagère continue de 10 m de large entre la limite d'emprise de l'A 6 et les constructions devra être traitée avec soin conformément à l'étude d'entrée de ville spécifique. Cette bande de 10 m préservée devra permettre la mise en œuvre de bosquets.

**Cette bande paysagère** devra être constituée d'une alternance de bosquets denses, d'arbres à grand développement, et de traitements plus transparents offrant des vues cadrées sur les programmes immobiliers développés et sur des perspectives laissées libres de constructions. Elle pourra intégrer le merlon.