

SOMMAIRE

PREAMBULE	27
PRESENTATION DES SITES	28
Eléments Physiques	29
Occupation du sol, Paysage et Milieu Naturel.....	29
Patrimoine Culturel	30
Trafic Routier et Environnement Sonore	30
Contexte réglementaire.....	31
PRESENTATION DU PROJET DE COMPOSITION URBAINE	32
Présentation Sommaire du Projet d'Aménagement	32
Objectifs du Projet	33
Atouts du Site.....	33
Description du Projet	34
CRITERES DE QUALITE DES FUTURES ZONES URBANISEES AU REGARD DES NUISANCES, DE LA SECURITE, DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES, DE L'ARCHITECTURE	36
La prise en compte des nuisances	36
La sécurité.....	36
La Qualité de l'Urbanisme et des Paysages	38
La qualité architecturale : contraintes de volume et d'aspect général.....	39
ANNEXES : REGLEMENT MODIFIE	41
Règlement Modifié de la Zone UE	41
Règlement Modifié de la Zone 1 AUe	48

PREAMBULE

L'objet de la présente étude consiste à prendre en compte les dispositions de la Loi Barnier sur plusieurs secteurs. Il s'agit :

- des zones 1 AUe et UE présentes de part et d'autre de la Déviation Nord de Bapaume, où il est prévu de renforcer la vocation activités de cet espace,

Ainsi l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme indique : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (...)* »

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes (...)

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Afin de lever l'interdiction de construire dans les différentes bandes de 75 et 100 mètres présentes de part et d'autres des axes routiers concernés, l'étude comporte les points suivants :

- Analyse de l'état existant,
- Définition d'un projet urbain,
- Analyse des critères de qualité de la future zone urbanisée au regard des nuisances, de la sécurité, de l'urbanisme et des paysages, de l'architecture.
- Traduction réglementaire.

PRESENTATION DES SITES

Situées au Nord et au Nord-Est du territoire communal, les différentes zones du Plan Local d'Urbanisme concernées par le présente étude s'étendent sur près de 75 ha.

Elles sont délimitées par :

- Au Nord et pour une partie à l'Ouest, la limite communale avec Favreuil,
- A l'Ouest, la RD 36E ,
- Au Sud, les zones où se situent les premières habitations et équipement publics de la commune de Bapaume,
- Et à l'Est, la ligne SNCF parallèle à l'autoroute A1.

Actuellement les terrains concernés sont occupés principalement par des terres agricoles et par des espaces à vocation activité partiellement aménagés (actuellement plusieurs entreprises y sont déjà implantées).

A terme, leur vocation future est une zone d'activités.

ELEMENTS PHYSIQUES

Topographie

L'espace du territoire concerné pour la présente étude se divise en trois entités topographiques d'Ouest et Est. l'ensemble s'inscrivant sur des terrains situés à une altitude moyenne entre 100 et 125 mètres.

- **A l'Ouest**, entre la RD 7 et la RN 17 ; on trouve un espace vallonné à la topographie plus marquée qui passe de 102 mètres en fond de « vallée » à 125 mètres au plus haut point.
- **Au Nord**, entre la RN 17 et la RD 956 ; on distingue un plateau à la topographie plus douce. Les lignes topographiques sont moins resserrées et passent de 115 à 126 mètres au centre de cet entité.
- **Et à l'Est**, entre la RD 958 et la RD 7, on retrouve une topographie marquée qui passe de 125 à 107 mètres. Elle se caractérise par la présence de deux légers vallons, la Vallée du Bois et la Vallée Godard.

Il est à remarquer que la majeure partie de l'espace concerné par la présence étude est localisé sur une zone de plateau légèrement surélevé.

OCCUPATION DU SOL, PAYSAGE ET MILIEU NATUREL

Occupation du sol

L'occupation du sol de la commune de Bapaume se caractérise par la présence de plusieurs espaces clairement identifiables. Ceux-ci correspondent :

- d'une part, aux différentes phases d'urbanisation du territoire (espaces urbanisés ancien et plus récent),
- et d'autre part, aux différentes activités (agricole et commerciale).

Plus localement, la zone d'étude est uniquement concernée par des espaces voués aux activités agricole et commerciale (exclusivement le long de la RN 30).

Au Nord de la commune de Bapaume, on trouve également, plusieurs axes routiers concentriques qui desservent la zone d'étude ; RN 17, RN 30 et RD 36^E.

Paysage

Le Nord de la commune de Bapaume est composé de deux espaces qui induisent des perceptions paysagères différentes. On trouve :

- un paysage urbain fermé correspondant aux zones de bâtis et d'activités,
- et un paysage agricole ouvert en limite communale.

La zone d'étude à aménager se situe aux franges de l'espace urbanisé de Bapaume, entre les deux entités paysagères décrites précédemment.

Plus localement, cette zone est majoritairement agricole. Elle est constituée de vastes parcelles cultivées et uniquement limitées par les voies de circulations concentriques ainsi que par les quelques haies et alignements d'arbres présents sur le site.

Tout le long de la déviation Nord de Bapaume, les perspectives paysagères sur l'ensemble la zone sont relativement homogènes. Ce sont des vues ouvertes ou semi-ouvertes sur divers espaces :

- sur la campagne agricole à l'Ouest et au Nord,
- sur les espaces urbanisés à l'Est et au Sud. Les seuls éléments qui limitent au loin les perspectives visuelles sont les arrières de bâtiments d'activités, les habitations hautes et rangées d'arbres présents en limite de centre-bourg de Bapaume.

Milieu Naturel

La quasi totalité des zones concernées par la présente étude connaissent une occupation du sol essentiellement vouée à l'agriculture. Seule la zone UE présente le long de la route nationale 30 est déjà aménagée et ne présente donc plus un intérêt écologique.

Pour les terres agricoles, l'intérêt patrimonial faunistique et floristique des milieux inclus dans ces espaces est relativement faible.

On constate néanmoins la présence de haies éparses qui rythment légèrement l'espace agricole et de quelques groupements d'arbres présents aux franges de l'espace bâti de Bapaume.

La Direction Régionale de l'Environnement ne répertorie aucune Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique sur la commune de Bapaume.

PATRIMOINE CULTUREL

Patrimoine historique et architectural

Le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine du Pas de Calais ne recense aucune protection au titre des Monuments historiques sur la commune de Bapaume.

Cependant les restes des fortifications, les souterrains des anciens remparts et Boves ainsi que le donjon de l'ancien Château-Fort non protégés demeurent intéressants au point de vue du patrimoine architectural régional.

Patrimoine archéologique

Le Service Régional de l'Archéologie (SRA) signale que la commune de Bapaume comporte des zones archéologiques sensibles. elles correspondent à l'intra muros de la ville médiévale et moderne de la commune, au Prieuré Saint Albin (au Sud du bourg) et à une léproserie (à l'Est au contact de la zone d'activités).

De plus, toute découverte d'objets, vestiges, sépultures, monnaies doit être immédiatement déclarée.

TRAFIC ROUTIER ET ENVIRONNEMENT SONORE

L'ambiance acoustique des terrains retenus pour l'opération est influencée principalement par plusieurs axes de transport plus ou moins proches. Il s'agit de la ligne SNCF, de l'autoroute A1 ainsi que des routes nationales n°30 et 17.

- L'autoroute A1 et la ligne TGV Paris Nord / Lille sont des voies classées axe terrestre bruyant de catégorie 1. Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de ces axes, les constructions exposés au bruit des voie sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.
- Les routes nationales 17 et 30 sont classées comme axes terrestres bruyants de catégorie 3. Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de ces axes, les constructions exposés au bruit des voie sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Plan Local d'Urbanisme

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bapaume, les terrains concernés sont inclus dans les zones 1AUe et UE.

Il s'agit de zones actuellement occupées par de l'agriculture et par des activités commerciales. A terme l'urbanisation de cet espace est vouée exclusivement à l'installation d'activités.

La réalisation de cette étude particulière permet de rendre constructible –sous certaines conditions- les différentes bandes présentes de part et d'autre des axes routiers concernés. Elle sont de :

- 100 mètres le long de la déviation Nord de Bapaume,
- 100 mètres le long de l'autoroute. Cependant cette bande est entièrement occupée par l'emprise ferroviaire de la ligne TGV Paris Nord / Lille, il n'y a donc pas lieu de considérer l'aménagement de cet espace.

Servitudes d'utilité publique

Divers servitudes sont à prendre en compte à proximité immédiate des zones concernées par la présente étude. Il s'agit des servitudes :

- relative aux communications téléphoniques et télégraphiques ;
- relative aux chemin de fer, ligne TGV Paris Nord Lille ;
- de protection des installations sportives et terrains de jeu municipal.

Informations et obligations diverses

Plusieurs informations et obligations diverses sont également présentes au alentour, elles concernent :

- la protection des sites archéologique ;
- les zones d'effondrement connus ;
- les zones inondées durant l'hiver 1999/2000 ;
- le réseau de tranchées et autres ouvrages militaires.

L'ensembles de ces servitudes, informations et obligations diverses ne pénalisent pas fortement l'aménagement des zones concernées par la présente étude.

PRESENTATION DU PROJET DE COMPOSITION URBAINE

PRESENTATION SOMMAIRE DU PROJET D'AMENAGEMENT

Deux espaces sont à distinguer dans le présent projet d'aménagement.

Les zones 1 AUe et UE au Nord-Est de la commune :

Il est prévu de réaliser sur ce secteur un parc d'activité en relation avec la zone commerciale existante. L'aménagement devra favoriser une intégration du projet au regard de son environnement immédiat, à savoir :

- les espaces agricoles,
- les espaces d'activités existants,
- les secteurs d'habitat.

Ce projet d'aménagement devra donc constituer un espace de transition entre la zone agricole dégagée et la zone d'habitat plus dense. Un aménagement qualitatif sera privilégié en donnant une place dominante au végétal par un traitement paysager conséquent.

Ce parc a pour vocation d'accueillir une mixité de bâtiments d'activité. C'est à dire une combinaison entre des bâtiments de taille moindre (activité tertiaire) et de plus grande taille (activité industrielle).

Les accroches routières se feront sur la voirie existante, c'est à dire sur l'axe traversant de part en part l'ensemble de la zone ; la RD 956. Aucune liaison ne se fera directement sur la voie de contournement Nord de Bapaume.

De plus des dessertes internes permettront également de relier la zone d'activité existante le long de la RN 30.

OBJECTIFS DU PROJET

Les objectifs de l'ensemble du projet sont nombreux, ils tiennent compte des besoins de la commune ainsi que des contraintes imposées par le site :

- Profiter de la création de la déviation Nord de Bapaume pour réaliser un projet sur les espaces disponibles de part et d'autre de ce nouvel axe de transit ;
- Mettre en valeur ce nouveau secteur d'activité et jouer sur l'effet vitrine qu'offre la déviation Nord de Bapaume qui traverse d'Ouest et Est la zone ;
- Permettre la réalisation d'un vaste espace d'activité ayant une vocation mixte, d'une part l'accueil d'activités légères à dominante tertiaire, et d'autre part l'accueil d'activités industrielles de plus grande taille ;
- Préserver les qualités paysagères de l'espace agricole présent au Nord de Bapaume (paysage ouvert) au travers d'un traitement paysager adapté de la zone et de ses franges.

ATOUS DU SITE

Les terrains, de part leur localisation, sont à préférer pour un développement de l'urbanisation de Bapaume (en limite Nord de la commune).

La proximité d'une zone d'activités existante justifie l'affectation du site pour l'implantation de bâtiments d'activité économique de plus ou moins grand gabarit. De plus, la situation géographique à proximité de l'autoroute A1 et de la déviation Nord de Bapaume (joignant les RN 17 et RN 30) rend difficile l'implantation de logements du fait des nuisances qu'elles engendrent.

Au contraire cette localisation à proximité d'axes importants de transit, permet l'aménagement de zones d'activité qui bénéficieront d'une bonne desserte et d'un effet vitrine grâce à la traversée du contournement.

DESCRIPTION DU PROJET

La qualité paysagère

Le projet paysager de la zone d'activité a pour double objectif :

- d'une part, de créer des « milieux de transition » entre les espaces voisins (agricole, bâti, équipement public,...) et la zone d'activité à créer,
- et d'autre part, de préserver les futures zones d'activités des nuisances induites par les axes routiers présents à proximité tout en profitant de l'effet de vitrine de ceux-ci.

Afin d'atteindre ces objectifs, les principes d'aménagement de la zone reposent sur plusieurs axes :

- Traitement paysager des abords de la RD 956, RN 30, de la voie de contournement Nord et des voiries internes.
- La plantation d'écran végétal et d'arbres d'alignement le long de la déviation Nord de Bapaume permettra d'isoler la zone de cette voie tout en maintenant des percées visuelles sur les futurs bâtiments afin de conserver une effet vitrine.
- Préférer la réalisation d'une zone d'activité « aérée », espaces libres ouverts entre les bâtiments qui laissent large place aux espaces verts ou plantés.
- Les axes structurants et zones de stationnement seront plantés d'arbres de haute tiges ou d'arbustes, afin de mieux marquer les différentes entrées et d'améliorer la perception des places de parking depuis la rue.

La desserte automobile / sécurité

Pour les zones 1 AUe et UE au Nord :

La desserte automobile s'articule autour de croisements entre la voie de contournement et la RD 956 par le biais de deux giratoires et d'un carrefour. La desserte interne se faisant ensuite autour d'axes principaux et transversaux. Ce sont ces éléments qui structurent l'ensemble de la zone. Ensuite les bâtiments d'activité sont desservis par un réseau de voiries secondaires.

Vocation de la zone

Il s'agit de plusieurs zones à vocation d'activité industrielle ou tertiaires en fonction de l'importance des bâtiments. Au Nord-Est de la commune, celles-ci seront implantées en continuité avec la zone d'activité existant déjà.

Le parti architectural

Une partie de la zone étant située à proximité d'espace d'habitat et de zone agricole, il est prévu que les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquelles elles s'intégreront.

Ces installations devront respecter le règlement imposé dans les différentes zones (1 AUe et UE). Les constructions doivent avoir par leur dimensions, leur volumes, la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt du secteur.

Signalétique et Mobilier

Un mobilier urbain (de type bancs, poubelles, bornes) pourra être introduit sur les zones aux abords des aires de stationnement et le long des principaux axes de circulation.

De plus, « un point d'information » pourra être aménagé à proximité des giratoires d'entrée dans la zone d'activité Nord-Est.

Ce lieu d'accueil sera créé pour faciliter tout déplacement au sein du territoire (échelle communale et plus), mais également pour la délivrance d'informations liées plus particulièrement à la zone d'activités (localisation des entreprises,...).

La signalétique interne à la zone devra être homogène et similaire à celle rencontrée au niveaux des carrefours et giratoires.

CRITERES DE QUALITE DES FUTURES ZONES URBANISEES AU REGARD DES NUISANCES, DE LA SECURITE, DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES, DE L'ARCHITECTURE

LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

L'ambiance acoustique des terrains retenus pour l'opération est influencée principalement par plusieurs axes de transport plus ou moins proches. Il s'agit de la ligne SNCF, de l'autoroute A1 ainsi que des routes nationales n°30 et 17.

- L'autoroute A1 et la ligne TGV Paris Nord Lille sont des voies classées axe terrestre bruyant de catégorie 1. Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de ces axes, les constructions exposés au bruit des voie sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément au dispositions de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983.
- Les routes nationales 17 et 30 sont classées comme axes terrestres bruyants de catégorie 3. Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de ces axes, les constructions exposés au bruit des voie sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983.

Les mesures compensatoires :

L'article 6 du règlement traite des marges de recul par rapport aux voies.

Dans les zones, pour limiter les nuisances les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 25 mètres par rapport à l'alignement des voies.

LA SECURITE

Situation actuelle :

L'ensembles des zones destinées à la créations des sites d'activités sont actuellement desservis par plusieurs routes nationale et départementales (RN 30, RD 956 et RD 36^E). pour le moment aucuns croisement et carrefour n'existent le long de ces axes. La circulation ne présente donc pas de risque particulier.

Accès aux zones 1 AUe et UE au Nord –Est :

L'accessibilité aux deux espace à aménager –présents de part et d'autre de la déviation Nord- se réalisera uniquement à partir de deux points d'entrée.

La desserte de la zone Nord se fera à partir d'un giratoire situé le long de la RD 956 et la desserte de la zone Sud grâce à un carrefour avec la même départementale.

Des aménagements seront réalisés de façon à faire ralentir les véhicules, ils seront mis en valeur par des traitements paysagers et marqueront ainsi les points centraux et d'entrée dans la zone.

Pour chacun de ces deux croisement avec la RD 956, il part deux axes desservant les espaces internes à la zone (vers l'Ouest et l'Est).

Ces axes forment la voirie principale, il existe également une voirie secondaire qui permettra la desserte totale de l'espace à aménager. Une de ces voiries interne permet de faire la liaison avec la zone d'activité déjà aménagée le long de la RN 30.

L'ensemble de ces organisations routières permettront d'assurer la fluidité sur la RN 30 et RD 956 en évitant la multiplicité des carrefours.

Sécurité à l'intérieure / voirie interne :

Les carrefours et giratoire seront réalisés de sorte à permettre une bonne desserte du site. Ensuite, Les axes secondaires devront être dimensionnés afin de permettre une bonne circulation des véhicules et des poids lourds dans la zone.

Des dispositions spécifiques limiteront les vitesses pratiquées par les usagers. Des aires de stationnement et de déchargement sont prévues pour chaque bâtiment afin d'éviter le stationnement le long des voies et de sécuriser la zone.

De plus, la mise en place de trottoirs vient renforcer la sécurité des piétons.

L'organisation secondaire de la voirie doit traduire la volonté d'expansion et de dynamisme. Pour cela, la mise en place d'un réseau viaire de préférence maillé est la solution. Il permettra d'assurer les liaisons futures, le prolongement de voies, et la sous-division du parcellaire.

L'article 3 du règlement traite des aspects liés à la sécurité et fixe notamment les conditions dans lesquelles la zone doit être desservie par la voirie.

Sécurité en fonction du type de bâtiment implanté :

Sur les zones 1 AUe et UE sont autorisées sous conditions spéciales les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non (soumises à autorisation ou à déclaration) dans la mesure ou compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité ou de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

Sont aussi admis sous réserve, les bâtiments et installations liés aux services et les équipements publics en rapport avec l'activité envisagée ou nécessaire au fonctionnement des entreprises existantes ou à créer.

Il est nécessaire de rappeler qu'il s'agit de zones à dominante de commerce, de service ou d'industrie.

Par ailleurs, dans ces différentes zones, les constructions à usage d'habitation ne sont pas autorisées, exception faite de celles indispensables aux entreprises.

LA QUALITE DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES

De nombreuses prescriptions du règlement influent de façon importante sur la qualité de l'urbanisme et des paysages dans les zones 1 AUe et UE. Elles se retrouvent notamment dans les articles suivants :

- article 4 : la desserte par les réseaux
- article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies
- article 10 : hauteur des constructions
- article 11 : aspect extérieur
- article 13 : espaces libres et plantations

Article 4 : la desserte par les réseaux

L'article 4 fixe les conditions dans lesquelles un terrain doit être desservi par les réseaux. Sa rédaction tient compte des concepts retenus pour l'aménagement de l'ensemble de ce secteur, à savoir s'appuyer sur une logique de développement durable et chercher à favoriser le renouvellement des ressources.

Article 6 : Implantation des construction par rapport aux voies

Il précise notamment que les constructions devront être implantées avec un retrait au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$), avec un minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à l'emprise des voies.

Article 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée, elle est mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement et ne peut dépasser 15 mètres à l'égout de la toiture.

Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent avoir par leurs dimensions, leurs volumes, la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt du secteur.

- les aires de stockage : les aires de stockage de matières premières ou de combustibles devront être localisées de façon à ne pas être perçues à partir des espaces publics. Elles devront être intégrées ou composées avec le bâtiment principal ou faire l'objet d'un aménagement permettant de les protéger des vues.
- les clôtures : les clôtures sur voie et espaces publics ne sont pas obligatoires. Les clôtures en limite séparative ne sont pas obligatoires. Si elles s'avèrent nécessaires, elles seront constituées d'un grillage doublé ou non de végétaux.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Les dépôts de matériaux, les citernes de gaz comprimé et autres combustibles situées dans les cours, jardins, visibles des voies, cheminements et espaces libres communs doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant (les essences locales seront privilégiées).

Les marges éventuellement de recul par rapport aux limites d'emprise des voies publiques devront être plantées d'arbres, de buissons ou de haies d'essences locales.

Les bâtiments de grande hauteur autorisés dans la zone doivent faire l'objet d'un accompagnement ornemental afin de limiter l'impact sur le paysage.

LA QUALITE ARCHITECTURALE : CONTRAINTES DE VOLUME ET D'ASPECT GENERAL

Les constructions qui vont s'implanter dans les secteurs d'activités doivent respecter les prescriptions édictées par l'ensemble du règlement du Plan Local d'Urbanisme de Flers-en-Escrebieux, et plus particulièrement l'article 11 concernant l'aspect extérieur.

Les constructions doivent avoir par leur dimensions, leur volumes, la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants et s'intégrer dans le paysage afin de préserver l'intérêt du secteur.

Etant donné l'importance du réseau viaire à proximité et au sein de la zone d'activités, les façades visibles depuis la RN 30, les RD 36E et 956, la déviation Nord, et les voies structurantes de la zone devront être traitées qualitativement et non comme des arrières de bâtiments.

Caractère architectural :

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et en harmonie.

Les annexes :

Les annexes des bâtiments d'activité doivent par leur volume et le traitement de leurs façades être construits en harmonie avec le bâtiment principal. Ils seront de préférence reliés à lui par un élément architectural ou paysager.

Les postes EDF seront traités en harmonie avec le caractère général de la zone (matériaux, coloris) ou intégrés à l'environnement par des plantations.

Les matériaux :

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

Les toitures :

Les toitures seront cohérentes avec le parti architectural retenu pour la construction.

Les couleurs :

Les constructions ou installations à édifier ou à modifier doivent former un ensemble architectural de qualité.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale. Les bâtiments annexes et les rajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Enseignes-Publicité :

La publicité sous toutes ses formes doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, notamment aux lois n°79-1150 du 29 décembre 1979 et n°95-101 du 2 février 1995 ainsi qu'à leur décrets d'application.

En dehors de la signalisation propre aux entreprises implantées, toute forme de publicité est interdite sur l'ensemble du secteur.

ANNEXES : REGLEMENT MODIFIE

REGLEMENT MODIFIE DE LA ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE correspond aux espaces regroupant des activités industrielle, artisanale et de service qui ne peuvent trouver leur place en zone d'habitation.

Elle comprend :

- Un secteur UEa correspondant à une zone d'activités situées en centre urbain et qui a vocation à être restructurer. Il est à vocation mixte ; activités, habitat, commerces et services, bureaux, équipements publics et ludiques ;
- Et des espaces humides.

ARTICLE UE 1 – Type d'occupations et utilisations du sols interdites

Sont interdits tous les types d'occupations et utilisations du sol non expressément mentionnés dans l'article UE 2 y compris :

- Le stationnement isolé de caravanes ou des constructions d'habitations légères de loisirs, en dehors des terrains de camping et de caravanes éventuellement déjà aménagés ;
- L'implantation de stockage de ferraille ;

En UEa, dans le cadre de la restructuration du secteur, sont interdits :

- Les nouvelles constructions à vocation d'activités ;
- Les extensions des établissements à usage d'activités dans la mesure où il a une aggravation des nuisances ;
- Les changements d'affectation, à vocation d'activités, des bâtiments existants ;

Dans le secteur humide :

Sont interdits la création de sous-sols pour les constructions nouvelles et existantes.

ARTICLE UE 2– Occupations et utilisations du sol à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non en application de la législation en vigueur dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage, de risques tels qu'en matière d'explosion, d'émanations nocives ou malodorantes ou de fumées importantes et nécessitant au préalable la réalisation d'une étude de danger ;
- L'extension, la modification ou le changement des procédés de fabrication des établissements à usage d'activités comportant des installations classées existantes, dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités ;

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux ;
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.

En UEa, dans le cadre de la restructuration du secteur, sont autorisées :

- Les modifications des bâtiments existants, dans le respect de la réglementation en vigueur ;
- la modification des établissements à usage d'activités comportant des installations classées existantes, dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerces et services ;
- Les constructions à usage administratif, scolaire, éducatif, sanitaire et hospitalier ;
- Les équipements publics et ludiques ;

ARTICLE UE 3 – Accès et voiries

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès à une voie publique ou privée. Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ne peut pas avoir moins de 5 mètres de large.

Ses caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc..., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Toute disposition permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés, doivent être prises.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757, à l'arrêté du 31 Août 1999 et à la circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 (relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées).

Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie,...).

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Alimentation en eau industrielle

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

Assainissement

Eaux pluviales

Constructions et installations raccordées au réseau unitaire

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement infiltrer ses eaux pluviales à même la parcelle conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Constructions et installations raccordées au réseau séparatif

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En cas d'impossibilité, le rejet vers le réseau public ne sera possible qu'après convention avec la collectivité et sous condition d'une rétention avec débit de fuites vers le collecteur public ou le fil d'eau et par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur et sous réserve de la signature d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau.

Pour les lotissements et groupes de constructions autorisées dans la zone, un réseau d'assainissement doit être réalisé et doit aboutir à un seul dispositif d'infiltration des eaux dans le milieu naturel. Toutefois, l'infiltration des eaux pluviales à même chaque parcelle peut être autorisée lorsque, en raison du petit nombre de lots, de la faible densité de construction et de la nature hydrogéologique du sol, ce rejet dans le milieu naturel ne peut présenter aucun inconvénient.

Dans tous les cas, les installations doivent être conçues de telle manière qu'elles puissent se raccorder ultérieurement au réseau public.

Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux ou matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément à l'arrêté du 6 mai 1996, relatif aux fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement non collectif de bâtiment d'habitation, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui ci sera réalisé.

Eaux résiduaires non domestiques

L'obtention du permis de construire est conditionnée à la réalisation d'une convention de rejet avec la collectivité et le gestionnaire du réseau.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être subordonnée à un pré-traitement approprié conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Réseaux électriques et téléphoniques

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Pour les nouvelles constructions, y compris les opérations de lotissement et de permis groupé, le raccordement sur les réseaux électrique et téléphonique doit être effectué par passage en souterrain.

ARTICLE UE 5 – Caractéristiques des terrains

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le permis de construire doit être refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux normes de superficies minimales exigées en matière d'assainissement individuel.

Dans l'attente de la réalisation de la carte d'aptitude des sols, l'autorisation des services compétents devra être demandée (D.D.A.S.S., ...).

ARTICLE UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles autorisées dans la zone doivent être implantées avec un retrait au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$), avec un minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à l'emprise des voies.

Seules les bureaux et logements nécessaires au gardiennage des bâtiments d'activités sont autorisés en alignement sur la voie ou emprise publique.

En UEa et en cas de restructuration du secteur et de reconversion du site, les nouvelles constructions devront être implantées :

- Soit à l'alignement des voies,
- Soit en respectant le retrait existant des constructions situées sur les parcelles voisines, une marge de tolérance peut être autorisée pour permettre le stationnement des véhicules sur la parcelle où l'aménagement d'une aire de service.

ARTICLE UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Une marge de reculement minimum de 5 m doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones à vocation principale, actuelle ou future, d'habitat ou de services.
2. Pour les autres limites séparatives, les constructions peuvent être édifiées en bordures de celles-ci, à condition que les mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies. Dans le cas d'implantation avec marge d'isolement, cette marge ne peut être inférieure à 4 mètres.
3. Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées devront être implantées en retrait des limites séparatives conformément à la réglementation en vigueur et à l'avis des services compétents après la réalisation d'une étude de danger, avec un minimum de 20 mètres.

En UEa et en cas de restructuration du secteur et de reconversion du site, les nouvelles constructions devront être implantées :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$), sans pouvoir être inférieur à 3m.

Toute construction de plus de 3,5 mètres de hauteur au droit de la limite séparative ne peut jouxter celle-ci que dans la bande de 30m mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue, sauf dans le cas d'un adossement à un bâtiment du fonds voisin d'une hauteur égale ou supérieure existant ou réalisé simultanément.

ARTICLE UE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et les bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

En UEa et en cas de restructuration du secteur et de reconversion du site, les nouvelles constructions devront être implantées :

La différence de niveau (H), entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie d'un autre bâtiment éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas dépasser la distance (L), comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

Une distance d'au moins 4 mètres est exigée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UE 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80%.

ARTICLE UE 10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale d'une construction mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 15 mètres, hors ouvrage de superstructure et cheminées.

Dans le secteur humide :

La dalle de rez-de-chaussée de toute nouvelle construction doit être située à + 0,5 m du niveau du terrain naturel. Une attention particulière sera apportée au traitement des soubassements en découlant.

ARTICLE UE 11 – Aspect extérieur

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières

En UEa et en cas de restructuration du secteur et de reconversion du site :

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoire doivent être constituées par des haies vives de préférence ou par des grilles,

grillages ou autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1,20 mètres dont 0,50 mètres pour la partie pleine.

- Les clôtures sur cour et jardin ne pourront excéder 2,20 mètres de hauteur dont 1 mètre pour la partie pleine.
- D'autres types de clôtures ne seront autorisés que s'ils répondent à des nécessités tendant à la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

ARTICLE UE 12 – Stationnement

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** ; il est exigé 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété (y compris les garages) ;
- **Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant plusieurs logements (collectifs ou non)**, il est exigé une place supplémentaire pour cinq logements construits, réservée aux visiteurs ;
- **Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux autorisés dans la zone** ; il doit être aménagé des surfaces suffisantes, pour l'évolution le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs d'autre part, en dehors des voies publiques ;

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n° 99-757, à l'arrêté du 31 Août 1999 et à la circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 (relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées).

ARTICLE UE 13 – Espaces Libres et plantations – espaces boisés classés

Les dépôts de matériaux, les citernes de gaz comprimé et autres combustibles situées dans les cours, jardins, visibles des voies, cheminements et espaces libres communs doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant (les essences locales seront privilégiées).

Les marges éventuellement de recul par rapport aux limites d'emprise des voies publiques devront être plantées d'arbres, de buissons ou de haies d'essences locales.

De plus, 20% au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts ou surfaces non imperméabilisées.

ARTICLE UE 14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

REGLEMENT MODIFIE DE LA ZONE 1 AUE

Caractère de la zone

La zone 1AUE correspond à une zone à caractère naturel non équipée destinée à être urbanisée à court terme sous forme d'opérations d'ensemble exclusivement.
Elle est à vocation principale d'activités industrielle, artisanale et de service.

ARTICLE 1 AUE 1 – Occupations et utilisations du sol interdite

Sont interdits tous modes d'occupations ou d'utilisations autres que ceux énumérés à l'article 1AUE 2 y compris :

- Le stationnement isolé de caravanes ou des constructions d'habitations légères de loisirs, en dehors des terrains de camping et de caravanes éventuellement déjà aménagés ;
- L'implantation de stockage de ferraille ;

ARTICLE 1 AUE 2 – Occupations et utilisations du sol admise à des conditions particulières

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires est assuré par l'aménageur, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les établissements à usage d'activités sous forme d'opération d'ensemble et comportant des installations classées ou non en application de la législation en vigueur dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage, de risques tels qu'en matière d'explosion, d'émanations nocives ou malodorantes ou de fumées importantes et nécessitant au préalable la réalisation d'une étude de danger ;
- L'extension, la modification ou le changement des procédés de fabrication des établissements à usage d'activités comportant des installations classées existantes, dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités ;
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux ;
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.

Dans le secteur 1AUE1, sont admis uniquement :

- les constructions et aménagements nécessaires à la réalisation d'un centre équestre accompagnés des annexes liées au bon fonctionnement de ces équipements,
- les constructions et aménagements nécessaires à d'autres activités de loisirs et sportives non nuisantes,

- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des installations autorisées ;
- les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.

ARTICLE 1 AUe 3 – Accès et voiries

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès à une voie publique ou privée. Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ne peut pas avoir moins de 10 mètres de large.

Ses caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc..., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Toute disposition permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés, doivent être prises.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757, à l'arrêté du 31 Août 1999 et à la circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 (relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées).

Voirie

Aucune voirie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 15 mètres avec une chaussée de 6 mètres minimum.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque les caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

ARTICLE 1 AUe 4 – Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Alimentation en eau industrielle

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

Assainissement

Eaux pluviales

Constructions et installations raccordées au réseau unitaire

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement infiltrer ses eaux pluviales à même la parcelle conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Constructions et installations raccordées au réseau séparatif

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). En cas d'impossibilité, le rejet vers le réseau public ne sera possible qu'après convention avec la collectivité et sous condition d'une rétention avec débit de fuites vers le collecteur public ou le fil d'eau et par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur et sous réserve de la signature d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau.

Pour les lotissements et groupes de constructions autorisées dans la zone, un réseau d'assainissement doit être réalisé et doit aboutir à un seul dispositif d'infiltration des eaux dans le milieu naturel. Toutefois, l'infiltration des eaux pluviales à même chaque parcelle peut être autorisée lorsque, en raison du petit nombre de lots, de la faible densité de construction et de la nature hydrogéologique du sol, ce rejet dans le milieu naturel ne peut présenter aucun inconvénient.

Dans tous les cas, les installations doivent être conçues de telle manière qu'elles puissent se raccorder ultérieurement au réseau public.

Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Eaux résiduaires non domestiques

L'obtention du permis de construire est conditionnée à la réalisation d'une convention de rejet avec la collectivité et le gestionnaire du réseau.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être subordonnée à un pré-traitement approprié conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Réseaux électriques et téléphoniques

Pour les nouvelles constructions, y compris les opérations de lotissement et de permis groupé, le raccordement sur les réseaux électrique et téléphonique doit être effectué par passage en souterrain.

ARTICLE 1 AUe 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE 1 AUe 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles à usage d'activités doivent être implantées avec un retrait au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$), avec un minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à l'emprise des voies.

Seules les bureaux et logements nécessaires au gardiennage des bâtiments d'activités sont autorisés en alignement sur la voie ou emprise publique.

Pour des raisons liées à la nature de l'occupation ou au caractère des bâtiments édifiés sur la parcelle, un recul supérieur peut être imposé pour toute nouvelle construction.

ARTICLE 1 AUe 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Une marge de reculement minimum de 5 m doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones à vocation principale, actuelle ou future, d'habitat et de services.
2. Pour les autres limites séparatives, les constructions peuvent être édifiées en bordures de celles-ci, à condition que les mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies. Dans le cas d'implantation avec marge d'isolement, cette marge ne peut être inférieure à 4 mètres.
3. Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées devront être implantées en retrait des limites séparatives conformément à la réglementation en vigueur et à l'avis des services compétents après la réalisation d'une étude de danger, avec un minimum de 20 mètres.

ARTICLE 1 AUe 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et les bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE 1 AUe 9 – Emprise au sol

La surface imperméabilisée qui correspond aux constructions, voiries, aire de dépôt,...., ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.

ARTICLE 1 AUe 10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale d'une construction mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 15 mètres, hors ouvrage de superstructure et cheminées.

ARTICLE 1 AUe 11 – Aspect extérieur

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 1 AUe 12 – Stationnement

Dans la zone 1AUe et le secteur 1AUe1 :

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** ; il est exigé 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété (y compris les garages) ;
- **Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux autorisés dans la zone** ; il doit être aménagé des surfaces suffisantes, pour l'évolution le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs d'autre part, en dehors des voies publiques ;

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n° 99-757, à l'arrêté du 31 Août 1999 et à la circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 (relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées).

Dans la zone 1AUe uniquement :

Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant plusieurs logements (collectifs ou non), il est exigé une place supplémentaire pour cinq logements construits, réservée aux visiteurs.

ARTICLE 1 AUe 13 – Espaces Libres et plantations – espaces boisés classés

Les dépôts de matériaux, les citernes de gaz comprimé et autres combustibles situées dans les cours, jardins, visibles des voies, cheminements et espaces libres communs doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant (les essences locales seront privilégiées).

Les marges éventuellement de recul par rapport aux limites d'emprise des voies publiques devront être plantées d'arbres, de buissons ou de haies d'essences locales.

Les bâtiments de grande hauteur autorisés dans la zone doivent faire l'objet d'un accompagnement ornemental afin de limiter l'impact sur le paysage.

ARTICLE 1 AUe 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.