

CHAPITRE 12 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa1

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Cette zone est destinée à regrouper les établissements et activités dont la présence n'est pas souhaitable en zone d'habitation.

Elle reprend en outre le périmètre de la ZAC de la Porte Multimodale de l'Aa.

ARTICLE 1AUa1-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. L'ouverture et l'extension de toute carrière.
2. Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés
3. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
4. Les créations de nouvelles exploitations agricoles.
5. Les constructions à usage d'habitation, à l'exclusion de celles autorisées à l'article 1AUa1-2.

ARTICLE 1AUa1-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES :

1. Les établissements à usage d'activité comportant des installations soumises à la législation sur les installations classées*, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant.
2. L'extension des établissements à usage d'activités existants.
3. Les constructions à usage de bureaux, de commerces et de services.
4. Les constructions à usage principal d'habitation destinées au logement de fonction des personnes et de leur famille dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité, l'entretien ou le gardiennage des établissements autorisés.
5. Les équipements liés aux réseaux publics (voiries, eau, assainissement, électricité, etc ...), ainsi que ceux de même nature qui pourraient être installés à titre privé par les industriels dans le cadre de la gestion de leurs fluides.
6. Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes.
7. La création de pièces supplémentaires à des habitations existantes destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUa1-3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

I - Accès automobile

1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil*. L'accès doit

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

2 - L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

II - Voirie

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

2 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale en vue de permettre aux camions et véhicules utilitaires de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUa1-4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

I – Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

II - Desserte en eau industrielle

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par un réseau collectif sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer. Réseau collectif ou dispositifs techniques auront reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

III – Eaux pluviales

1 - L'évacuation des eaux pluviales est subordonnée à un pré-traitement préalable selon des dispositifs appropriés et la réglementation en vigueur.

2 - Si le taux d'imperméabilisation dépasse 70 % de la surface de l'unité foncière, (85% pour la zone portuaire « P »), les eaux issues de la surface supplémentaire imperméabilisée devront faire l'objet de mesures compensatoires sur la parcelle (infiltration, rétention, ...).

IV - Eaux usées

Toute nouvelle construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques.

V - Eaux résiduaires

1 - Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées*, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux en général est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

2 - L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

ARTICLE 1AUa1- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE 1AUa1-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Implantation des constructions en bord de voie

Les constructions doivent être implantées avec un recul de :

- 50 mètres de l'axe de la Départementale 942 (effective en 2006) , au sud du nouveau giratoire et de l'axe de la future 2x2 voies.
- 25 mètres de l'axe de la Départementale 942 entre les deux giratoires
- 30 mètres de l'axe de la bande circulante des giratoires internes à la zone d'activité, y compris ceux de l'avenue Mendès France.
- 8 mètres par rapport à la limite séparative le long de l'avenue Pierre Mendès France et des voies internes à la zone.
- 5 mètres par rapport à l'alignement de toutes les autres voies

ARTICLE 1AUa1-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à 5 mètres.

Cas particuliers pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date de création de la zone d'activité et leurs extensions :

I – Implantation sur limites séparatives

1°) Dans une bande de 30 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, ou de la limite de recul qui s'y substitue en application de l'article 6, les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives.

2°) Au-delà de 30 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que dans le cas d'une adaptation mineure et à condition qu'il s'agisse de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres en limites séparatives et sous réserve que la partie du bâtiment en retrait des limites séparatives dont la hauteur serait supérieure à 3 mètres s'inscrive à l'intérieur d'une enveloppe déterminée par un angle de 45° (soit l'application de la règle $H \leq L + 3$ mètres).

3°) Toutefois, dans le cas de la reconstruction de bâtiments sinistrés, la construction sur limite séparative est admise lorsque les constructions sinistrées y étaient implantées.

II – Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$),

sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

Toutefois, dans le cas d'un bâtiment à usage agricole, cette distance sera portée à 7 mètres.

ARTICLE 1AUa1-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1 - Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des 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.

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

ARTICLE 1AUa1-9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est plafonnée à 60 % de l'unité foncière.

Définition : l'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, y compris celle des constructions annexes (exemple : auvent, abri à véhicules, ...)

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes,
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel,
- les rampes d'accès extérieures.

ARTICLE 1AUa1-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions n'est pas limitée, sauf le long de l'avenue Mendès France où la marge de recul des bâtiment est fonction de leur hauteur : $H < 2L$

La longueur L étant considérée entre la limite séparative et le pied du bâtiment.

ARTICLE 1AUa1-11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES*

I - Aspect extérieur

1 – Les bâtiments présentant façade sur les artères principales feront l'objet d'une intégration architecturale et paysagère particulière.

En aucun cas, l'aspect extérieur des constructions, installations et dépôts à l'air libre, ne doit porter atteinte au site. Toute construction doit viser une unité de composition d'aménagement de l'unité foncière.

2 - Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la proximité des zones d'habitat, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Il est recommandé l'usage de matériaux tels que la brique, le béton lavé, ...

pour les façades des bureaux.

3 – Les matériaux utilisés (façade et toiture) seront d'une teinte dont l'indice de réflexion n'atteint pas 70% de luminosité. (le blanc est proscrit)

Il est recommandé d'utiliser 2 nuances différentes dans le traitement des façades.

4 - Il est interdit d'employer à nu en parement extérieur, des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

5 – Les enseignes seront intégrées sur les façades, sans débord en toiture.

Leur hauteur sera limitée à 3 mètres pour les logos et les majuscules.

Les minuscules seront en harmonie.

6 – En dehors de la zone portuaire, les surfaces de stockage extérieures, les citernes à gaz ou à mazout, ainsi que les installations similaires, les postes électriques et de gaz doivent dans toute la mesure du possible être placés en des lieux invisibles depuis l'espace public ou être masqués d'un écran paysager.

II - Clôtures

1 – En limite de domaine public, le traitement des clôtures sera homogène. Celles-ci seront en treillis soudé plastifié vert, sous forme de panneaux rigides.

2 - Leur hauteur sera de 2 mètres.

3 – Lorsqu'elles seront doublées de plantations ou de haies vives, celles-ci seront entretenues ou taillées de manière à contribuer au bon aspect de l'entrée d'agglomération.

4 - Les clôtures pleines, dont le traitement doit être en harmonie avec le bâtiment, ne sont autorisées que dans les cas suivants :

a) si elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation des sols ou au caractère des constructions sur la parcelle elle-même ou sur les parcelles voisines

b) afin de bien isoler les points de stockage de produits dangereux, d'assurer la protection du personnel, celle des usagers des voiries et d'éviter la diffusion accidentelle des produits dans l'environnement.

ARTICLE 1AUa1-12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

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

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

a) Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.

b) Pour le stationnement de la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs, ainsi que des 2 roues.

En fonction de la nature de l'activité, les entrées des parcelles seront traitées de telle sorte qu'elles permettent le stationnement d'un poids lourd en attente : le portail sera en retrait de 15 mètres minimum par rapport au bord extérieur du trottoir. En tout état de cause, les véhicules en attente ne doivent pas occasionner de gêne sur la circulation en domaine public.

Les accès chevauchent le domaine public ; ils seront à la charge de l'acquéreur des

parcelles à desservir, en lieu et place qui lui conviendront sous réserve qu'elles ne nuisent pas au bon fonctionnement et à la sécurité de la zone d'activité.

ARTICLE 1AUa1-13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS*

1 – A l'exception de la zone portuaire « P », les parcelles seront bordées en domaine privé, d'arbres ou d'arbustes d'une hauteur supérieure ou égale à 3 mètres à maturité.

- dans une bande de 3 mètres de largeur minimum à partir de la limite séparative pour les unités foncières inférieure à 1,5 Ha,

- dans une bande de 5 mètres de largeur minimum à partir de la limite séparative pour les unités foncières supérieures ou égales à 1,5 Ha.

2 – Traitement des clôtures en limite d'espace public présentant l'accès principal de l'unité foncière :

Les aménagements paysagers doivent être traités en harmonie avec la façade principale et avec le contexte urbain environnant, notamment avec les plantations réalisées en domaine public.

Les plantations ne sont pas tenues à une hauteur particulière.

3 - Il est préconisé un traitement paysager homogène des abords de la Départementale 942 et de l'avenue Mendès France afin de favoriser l'intégration visuelle des bâtiments (clôtures, aires de stationnement, voirie, bassin de rétention,...).

4 - Les terres de décapage seront dans la mesure du possible utilisées pour réaliser des mouvements de terrain qui contribueront à un meilleur aménagement paysager.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation, aires de service et de stationnement doivent être traitées en espaces verts plantés d'essences locales.

5 - Les plantations doivent être réalisées avant la délivrance du certificat de conformité. Elles doivent apparaître sur le plan masse de la demande de permis de construire, accompagné d'une notice explicative.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUa1-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)*

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

(*) Cf. annexe documentaire