

ZONE 1AUB

La zone 1 AUB correspond a la Zone d'Aménagement Concerté dite Eco-Parc des Bruyeres.

C'est une zone réservée a l'urbanisation future pour l'implantation d'activités mais qui peut être ouverte a l'urbanisation anticipée, dédiée a des activités plus ou moins lourdes d'industrie, de très petites industries, d'artisanat et d'entrepôt, de bureaux et de commerce de gros, et a des équipements et services publics;

ARTICLE 1 - SONT INTERDITS -

Les campings, l'entreposage de caravanes, camping-cars.

ARTICLE 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

Les affouillements et les exhaussements du sol, a la triple condition :

- qu'ils soient liés a l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées dans celle-ci ;
- qu'ils aient une pente maximale de 3 largeurs pour 1 hauteur;
- qu'ils soient limités a 2m maximum de profondeur ou de hauteur par rapport au terrain naturel ou qu'ils permettent de se mettre au niveau de la voirie.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE -

Un seul accès permettant l'entrée et la sortie de l'ensemble des types de véhicules est autorisé pour chaque parcelle.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Il est rappelé que les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

ARTICLE 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX -

Pour toutes les constructions nouvelles

- les réseaux devront être entièrement souterrains à l'exception de certains réseaux d'eaux pluviales (voir ci après),
- les coffrets techniques nécessaires devront être intégrés aux murets d'entrée (voir art. 11) ou aux volumes bâtis.

La collecte séparative entre eaux pluviales d'une part et eaux usées/résiduaires industrielles d'autre part est imposée.

Le raccordement à l'assainissement collectif des eaux usées sera obligatoire.

Le réseau public de collecte des eaux pluviales sera aérien, par conséquent, dans les parcelles privées la collecte au sol, l'acheminement et le raccordement de toutes eaux pluviales au réseau public seront obligatoirement aériens. Cependant:

- La récupération et le stockage souterrain des eaux de pluie issues des toitures sont autorisés;
- En cas d'existence d'un réseau public de distribution d'eaux de service, il est imposé de s'y raccorder pour les usages ci-dessus décrits.

Ces usages se feront dans le respect de la réglementation en vigueur, des dispositions concernées du règlement du Service de distribution d'eau potable et du Service d'assainissement.

Si les espaces libres de constructions comptent plus de 250m² imperméabilisés (stationnements, circulations...), les eaux pluviales de ruissellement feront l'objet d'un traitement préalable (déshuileur, débourbeur, séparateur d'hydrocarbures...) avant tout rejet.

Il est indiqué que si plus de 2 bornes incendie sont rendues nécessaires par l'activité prévue sur la parcelle, les bornes complémentaires et les équipements correspondant seront à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Sans objet.

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

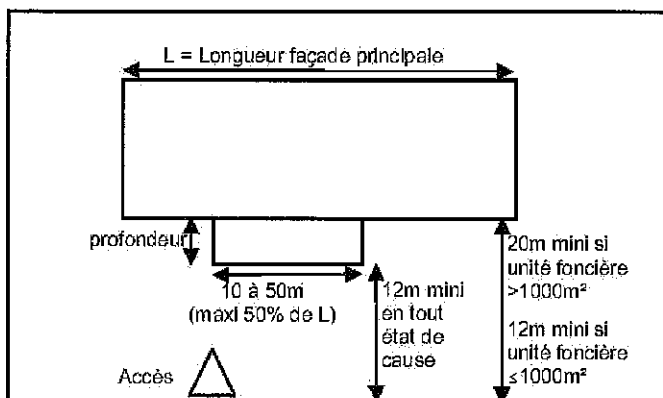
Toute construction doit être implantée, par rapport à la limite avec la voie publique depuis laquelle se fait l'accès de la parcelle, en retrait de :

- 20m minimum si l'unité foncière fait plus de 1000m²
- 12m minimum si l'unité foncière fait 1000m² ou moins

Il pourra être fait exception à cette règle pour l'élément décrit ci après :

La façade bâtie donnant sur la voirie par laquelle s'effectue l'accès de la parcelle pourra comporter un volume secondaire de plan rectangulaire et saillant du volume principal dans les 2 limites cumulées suivantes :

- profondeur maximum ne pouvant porter le recul sur voirie décrit plus haut à moins de 12m) ;
- longueur de la moitié de la façade maximum avec un minimum de 10m et un maximum de 50m.



Si l'ensemble des façades d'un bâtiment donnant sur la voie publique depuis laquelle se fait l'accès à la parcelle s'étend au total sur plus de 100m de longueur, il pourra être réalisé plusieurs volumes secondaires tels que décrit ci-avant dans la limite de 1 par portion de façade de 100m de long.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- aux parcelles de 2nd rang par rapport à la voie de desserte, dites « en drapeau », destinées à l'urbanisation future;
- aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration, dans le paysage et son environnement, notamment par sa végétalisation.

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

Toute construction pourra être implantée sur les limites séparatives ou à une distance au moins égale à 5m.

En tout état de cause des mesures adaptées pour éviter la propagation des incendies (par exemple, mur coupe-feu) seront prises.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration, dans le paysage et son environnement, notamment par sa végétalisation.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -

Article non réglementé.

ARTICLE 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

- Constructions à usage d'industrie, d'artisanat et d'entrepôt, de commerce, et équipements et services publics: l'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 70 % de la surface de l'unité foncière.
- Constructions à usage de bureaux: l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.
- installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) : l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

Toute construction devra respecter une hauteur maximale de 20m mesurée à partir du terrain naturel, y compris tous édifices, équipements techniques ou cheminées éventuels. -

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -**Volumes :**

Tous édifices ou équipements techniques éventuels seront intégrés dans un élément de toiture ou d'architecture.

Toitures :

Les toitures des constructions devront être masquées en totalité par un acrotère prolongeant toutes les façades.

Les toitures végétalisées ou comportant des panneaux solaires ou stockant les eaux pluviales sont autorisées.

Façades :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Le cas échéant, le sens du bardage devra être totalement horizontal ou totalement vertical pour toutes les façades.

Aucun effet de soulèvement des volumes sur les arêtes n'est autorisé.

L'emploi de plaques ondulées ou d'aspect bardeau d'asphalte, fibrociment, tuile ou ardoise est interdit.

Les façades comportant des panneaux solaires sont autorisées.

L'emploi de la couleur blanche est interdit.

Toutes huisseries, portes d'accès (livraisons, issues des secours...) et leur encadrement seront traités avec la même teinte que la portion de façade qui les entoure.

Clôtures :

- En limite avec la voie publique depuis laquelle s'effectue l'accès de la parcelle :

Si une clôture est réalisée, elle ne pourra être constituée que d'une haie variée, composée d'essences ne dépassant pas 2m de hauteur à l'âge adulte, éventuellement accompagnée d'un fossé.

- A l'intérieur des parcelles :

Si une clôture est réalisée, elle devra se faire dans le prolongement et à l'aplomb rectiligne de la façade principale (évoquée à l'article 6) et jusqu'aux limites séparatives, et devra être constituée à minima d'une haie variée, éventuellement accompagnée d'un fossé.

Ces haies pourront éventuellement être doublées, du côté intérieur de la parcelle par rapport à la haie, par un grillage sans soubassement, et dont les mailles ne descendront pas à moins de 20cm du sol.

Parcelles de 2nd rang par rapport à la voie de desserte, dites « en drapeau », destinées à l'urbanisation future :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas;

Parcelles situées à l'angle de 2 voies pour automobiles :

Les dispositions ci-dessus s'appliquent dans le prolongement de toutes les façades bâties donnant sur une voie.

- Sur les autres limites

o Si une clôture est réalisée, elle devra être constituée à minima d'une haie variée, éventuellement accompagnée d'un fossé. Ces haies pourront éventuellement être doublées, du côté intérieur de la parcelle par rapport à la haie, par un grillage sans soubassement, et dont les mailles ne descendront pas à moins de 20cm du sol.

o Si l'orientation globale de la limite de propriété suit un axe principalement Est-Ouest (c'est à dire dans une fourchette allant de Est-Nord-est ou Ouest-Nord-Ouest à Est-Sud-est ou Ouest-Sud-ouest), la haie ci-dessus décrite sera obligatoire et comportera des essences dépassant une hauteur de 10m à l'âge adulte.

- Il pourra être apporté des dérogations aux règles précédentes dans les cas particuliers ou leur application viendrait à créer des contradictions ou des impossibilités d'application.

- Les entrées de lots seront obligatoirement accompagnées de murets permettant :

- o d'y intégrer les coffrets techniques, boîtes aux lettres, numéro de rue et logos ou enseignes,
- o d'abriter du regard les stationnements vélos, et les éventuels conteneurs à ordures.

- Ces murets seront obligatoirement :

- o d'une hauteur de 1 m60 maximum mesurée à partir du terrain naturel de l'espace public;
- o d'un seul tenant;
- o d'une longueur, sur la limite avec la voie publique depuis laquelle s'effectue l'accès de la parcelle, de 1 à 3m.
- o en béton d'un gris clair identique aux coffrets techniques et aux boîtes aux lettres.

Enseignes publicitaires

Les enseignes (commerciales) seront uniquement autorisées sous les formes suivantes :

- deux enseignes par bâtiment, dont chacune aura une dimension de 1/5 de la hauteur de la façade concernée et de 1 /5 de sa longueur;
- une seule enseigne de 50cm maximum de hauteur sur le muret d'entrée ci-dessus décrit;
- le dispositif éventuel d'éclairage sera fixé à la façade et orienté vers le sol.

Les enseignes à lettrage lumineux ou en relief sont interdites.

Le projet d'enseigne sera joint au permis de construire.

Stockages extérieurs divers

Les aires de stockage, aires de dépôt de déchets et de conteneurs, citernes ou autres seront masquées depuis toute emprise publique par une végétation appropriée ou par un prolongement d'élément d'architecture.

Le dispositif éventuel d'éclairage des aires de stockage, aires de dépôt de déchets et de conteneurs, citernes ou autres, devra être déclenché par détecteur de présence. Il sera fixé au bâtiment ou prévu par balisage. En aucun cas il ne pourra provenir de mâts ou candélabres, ni être orienté vers le haut ou les voiries publiques.

ARTICLE 12-OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Toutes places de stationnement et leur accès devront être assurés sur l'unité foncière, en dehors du Domaine Public.

Le dispositif éventuel d'éclairage des stationnements devra être déclenché par détecteur de présence. Il proviendra de mâts ou candélabres orientés vers le sol.

ARTICLE -13 -OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

- Tout arrachage de haie et toute coupe d'arbre est soumis a une déclaration préalable en fonction de l'article R 421-23 alinéa h du Code de l'Urbanisme. La demande sera examinée en fonction de l'impact paysager de l'opération et des mesures de compensation proposées par le pétitionnaire.
- Les surfaces libres de toute construction non occupées par les aires de stationnement et de manœuvre et en tout état de cause, au moins 10 % de la superficie totale de l'unité foncière, doivent être aménagées en espaces verts paysagers de pleine terre adaptés à l'environnement.

ARTICLE-14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.