

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe**PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

La zone **1AUe** est une zone d'extension urbaine à vocation économique et est constructible dès l'approbation du PLU.

ARTICLE 1AUe.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUe.2 ;
- constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUe.2.

ARTICLE 1AUe.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toutes les constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUe.1, sous réserve que les équipements internes à la zone soient réalisés au fur et à mesure ;
- les constructions destinées à l'habitation, pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif liés à la vocation de la zone ;
- les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à l'exercice des activités futures ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exercice des activités.

ARTICLE 1AUe.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 : Caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit :

- présenter une largeur minimale de 8m en tout point de la bande de roulement ;
- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voies en impasse sont autorisées à condition de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre incendie, collecte des ordures ménagères, etc.) de faire aisément demi-tour.

3.2 : Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit :

- présenter une largeur minimale de 5m en tout point ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

ARTICLE 1AUe.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 : Alimentation en eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

4.2 : Assainissement

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement. Le réseau doit être séparatif.

A titre exceptionnel et en l'absence d'autres possibilités, les constructions peuvent être équipées d'une installation d'assainissement non collectif aux normes et en bon état de fonctionnement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, si elle est autorisée par le gestionnaire des réseaux, peut être subordonnée un pré-traitement.

4.3 : Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées dès lors que le réseau est séparatif. Elles doivent être rejetées en privilégiant la gestion à la parcelle, après pré-traitement si nécessaire.

Les aménagements réalisés sur un terrain de doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des

eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 : Réseaux divers

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

4.5. Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération et/ou au sein de chacune des zones 1AUe.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage doivent être conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

ARTICLE 1AUe.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AUe.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions nouvelles doivent respecter un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement existant ou à créer.

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul de 15m minimum par rapport à l'alignement du boulevard périphérique sud, dans sa portion délimitée à l'ouest par le rond-point de la Poste et à l'est par la limite communale.

ARTICLE 1AUe.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur les limites séparatives :
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives, le retrait devant être au moins égal à 5m en tout point de cette façade.

ARTICLE 1AUe.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour les constructions à destination d'entrepôts et de services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

Pour les autres constructions, une distance minimale de 5m est exigée entre deux constructions non contiguës en cas de façades percées de baies.

ARTICLE 1AUe.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUe.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15m à l'égout du toit ou du faîtage.

Ne sont pas réglementées les hauteurs des équipements de services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUe.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**11.1 : Aspect général**

Les constructions ou installations nouvelles ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer. Ils doivent présenter un caractère esthétique permettant d'assurer leur parfaite intégration dans le paysage.

Les parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement doivent participer à la qualité des espaces non bâtis. La plantation de ces espaces est recherchée.

11.2 : Matériaux des façades

Les matériaux de construction destinés à être recouverts, tels que les parpaings et les briques creuses, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage sur leur face extérieure. Le revêtement de façade devra être d'une tonalité compatible avec celle des constructions avoisinantes ou faire l'objet d'une composition polychrome qui s'intègre à l'environnement.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec la même qualité que les façades principales (dessin des façades et choix des matériaux).

Les édicules et installations techniques doivent être traités en continuité de teinte et de matériaux avec les façades du bâtiment.

En bordure de voie ou d'espaces boisés, les façades devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux et leur coloration.

11.3 : Toitures

Les toitures doivent être traitées avec la même qualité architecturale que les façades des constructions.

Celles dont l'inclinaison est inférieure à 10% doivent être dissimulées par un acrotère horizontal. Celles dont l'inclinaison est supérieure à 10% sont autorisées si elles constituent des éléments d'animation architecturale.

Les pentes de toiture des extensions de bâtiments existants doivent être en harmonie avec le bâtiment existant.

11.4 : Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2,5m. Elles peuvent être réalisées :

- soit sous forme d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage ;
- soit sous forme d'un grillage.

ARTICLE 1AUe.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques. Chaque emplacement présente une surface minimale de 25m², surface de dégagement comprise.

12.1 : Normes de stationnement automobile par catégories de construction

Destinations	Normes de stationnement
Bureaux et services	1 place de stationnement pour 100m ² SHON
Artisanat	1 place de stationnement pour 100m ² SHON
Industrie	1 place pour 100m ² SHON
Entrepôt	1 place pour 200m ² SHON
Commerce	1 place pour 50m ² SHON (ou 1 place pour 100m ² SHON pour les restaurants intégrés dans un hôtel)
Hébergement hôtelier	1 place par chambre d'hôtel jusqu'à 50 chambres et 0,5 places au-delà de 50 chambres

12.2 : Pondération des normes de stationnement automobile en fonction de la desserte en transports en commun

Les normes de stationnement pourront être réduites :

- de 30% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 600m d'une gare RER ;
- de 20% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 100m d'un arrêt de bus.

Ces deux pondérations ne sont pas cumulatives. Si les deux périmètres se superposent, seule la pondération de 30% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 600m d'une gare RER s'impose.

12.3 : Normes de stationnement des deux-roues et poussettes

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

Le stationnement des vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- soit un local aménagé avec accès direct sur l'extérieur ;
- soit un abri couvert.

Destinations	Normes de stationnement
Bureaux et services	1m ² pour 100m ² SHON
Artisanat	1m ² pour 100m ² SHON
Industrie	1m ² pour 200m ² SHON
Entrepôt	1m ² pour 200m ² SHON

ARTICLE 1AUe.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent faire l'objet d'une composition paysagère d'ensemble.

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace planté les espaces libres, déduction faite des voiries, dessertes et stationnements.

Au moins 15% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces plantés dont 50% minimum en espaces verts de pleine terre.

Afin de prendre en compte la qualité environnementale des espaces verts réalisés, un coefficient de pondération est appliqué pour le calcul du pourcentage des espaces plantés.

Typologie d'espaces verts	Coefficient de pondération
Espaces verts de pleine terre	1
Toitures-terrasses végétalisées et dalles végétalisées avec au moins 50cm de terre	0,8
Toitures-terrasses végétalisées et dalles végétalisées avec 30 à 50cm de terre	0,6
Toitures-terrasses végétalisées et dalles végétalisées de type toundra (moins de 30cm de terre) et les murs végétalisés	0,4

Les espaces libres sont plantés à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100m² de leur superficie.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre à haute tige pour 4 emplacements, ces arbres peuvent être groupés en bosquets. Les poches de parking doivent être entourées de haies arbustives.

ARTICLE 1AUe.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.