

## **ZONE 1 AUXa 1**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques et correspond à la zone d'aménagement concertée EUROPOLE 2.

L'article R111-2 sera notamment appliqué :

- dans les périmètres grisés définissant un risque naturel (*inondation, mouvements de terrain*)

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les bâtiments agricoles
- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances
- les lotissements à usage d'habitation exclusif ou d'activités touristiques ou de loisirs
- les dépôts ou stockage de matières dangereuses ou toxiques qui ne sont pas liés aux activités exercées dans la zone ainsi que les dépôts de déchets, à l'exception du stockage de matières inertes
- les carrières ou décharges
- les parcs d'attractions, les habitations légères de loisirs et les terrains de camping
- le stationnement de caravanes.

## **ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions non mentionnées à l'article 1, à condition qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'activités économiques et des services qui y sont liés. Sont notamment autorisées les activités :

- de production industrielle
- de services ou de bureaux
- de commerce ou d'artisanat
- de logistique
- d'hôtel ou de restaurant
- de stationnement
- de production d'énergie
- d'entrepôts industriels
- les installations classées
- les habitations liées à l'exploitation des activités économiques, notamment pour le gardiennage
- l'implantation et la réalisation de canalisations et d'ouvrages, y compris techniques, de transport de gaz naturel et d'électricité

2. La conception et la localisation des opérations ne doivent pas créer de terrains délaissés, de terrains inconstructibles ou empêcher le développement ultérieur de la zone.

3. Les constructions d'ouvrages hydrauliques, y compris les stations de pompage.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Voirie**

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie, de ramassage des ordures ménagères et de transports en commun.

3. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, public ou privé, de faire aisément demi-tour.

#### **II - Accès**

Le permis de construire peut être refusé sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Réseaux de distribution d'eau**

1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.
2. Les forages destinés à capter des eaux de process sont acceptés sous réserve de l'obtention des autorisations réglementaires.

### **2 – Réseaux d'assainissement**

#### **2.1. Eaux usées**

##### Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

##### Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

#### **2.2. Eaux pluviales**

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

### **3 – Réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution et de haut débit**

Toutes les lignes publiques ainsi que les branchements privés seront enterrés.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

## **ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription

## **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

1. Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer.

2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique ou de détente du gaz, peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 1,50 mètre de l'alignement.

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

1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à un tiers de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire

2. Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance entre eux soit au moins égale à 5 mètres.

#### **ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur totale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain aménagé ne peut excéder 12 mètres.

2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux cheminées, silos et autres constructions ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'elles sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone et sous réserve qu'elles satisfassent à l'article 1.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels et urbains.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.

2. L'espace devant la façade principale sera essentiellement destiné à la mise en valeur des bâtiments. Cet espace pourra être, soit végétalisé, soit minéralisé (accès à des vitrines ou stationnement visiteurs par exemple).

3. Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.

4. Les enseignes devront faire partie intégrante des façades excluant toute structure plus haute que les points les plus élevés des façades.

### **5. CLOTURES**

- a) La hauteur maximale admise pour les clôtures est de 2,50 mètres.
- b) Elles devront être constituées par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie rigide présentant un barreaudage vertical et/ou horizontal.  
La couleur des clôtures sera sombre (gris anthracite, noir, vert).

## **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

## **ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de construction et d'aire de stationnement doivent être plantées et aménagées en espaces verts à raison d'un arbre pour 8 places de stationnement.

2. Les plantations seront obligatoires à l'arrière des constructions conformément au plan d'aménagement.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.