

## CHAPITRE III

### Règlement applicable à la Zone 1AUe

#### Caractère de la zone

Cette zone est destinée à de l'activité économique dans le cadre du projet d 'OPALOPOLIS.

#### NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

#### CAVITES

La commune est exposée au risque d'effondrement des cavités souterraines. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

#### RISQUES DE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

La commune est exposée au risque faible à fort de retrait et gonflement des argiles. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

## SECTION I

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article 1AUe 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivants ;

- le stationnement isolé de caravanes quels qu'en soient la durée et l'usage
- les bâtiments à usage agricole
- les constructions à usage agricole et forestière
- Les constructions à usage d'habitation
- les commerces

#### Article 1AUe 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

L'ensemble des projets situés dans la zone 1AUe seront soumis aux orientations d'aménagement.

---

#### Dispositions particulières :

---

Le secteur 1AUe est soumis aux orientations d'aménagement et de programmation.

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### Article 1AUe 3 : Accès et voirie

##### 3.1. Accès

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

Lorsque le terrain est riverain de de u x ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

##### 3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la protection civile, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au service d'enlèvement des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **Article 1AUe 4 : Desserte en eau et assainissement**

L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.

### **4.1. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

### **4.2. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

#### **b) Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales devra être conforme à l'arrêté d'autorisation loi sur l'eau délivré sur l'opération OPALOPOLIS.

### **4.3. Les postes électriques, réseaux et divers équipements**

#### **a) Réseaux**

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain sauf difficultés techniques et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

Les ensembles de constructions doivent être équipés autant que possible de réseaux communautaires souterrains de distribution de la télévision et de la radiodiffusion sonore en modulation de fréquence.

Concernant le réseau téléphonique, l'utilisateur doit réaliser une infrastructure souterraine conforme aux normes prescrites en vigueur.

Sauf difficultés techniques, les réseaux électriques doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

#### **b) Postes électriques, ouvrages techniques**

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Il est recommandé de les entourer de haies végétales à moins que, délibérément, on souhaite les intégrer aux constructions voisines.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Si pour des raisons techniques cela s'avère impossible, elles doivent être disposées de façon à être le moins visible possible de l'espace public et entourées de végétation à caractère persistant.

## **Article 1AUe 5 : Caractéristique des terrains**

Sans objet

## **Article 1AUe 6 : Implantation par rapport aux voies et diverses emprises publiques**

Le RISI-21 du code de l'urbanisme ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

Les constructions seront implantées en retrait minimal de 5 mètres de la voie publique ou de la limite qui s'y substitue.

Un recul plus important est admis en cas de contraintes techniques liées à la canalisation de gaz.

## **Article 1AUe 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux limites séparatives**

Les constructions autorisées seront implantées en limite ou en retrait minimal de 2 mètres.

## **Article 1AUe 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **Article 1AUe 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions et surfaces imperméabilisées ne peut excéder 70% de la superficie totale de l'unité foncière.

## **Article 1AUe 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel au droit de la façade sur rue sera limitée : à 15 mètres au faitage ou à l'acrotère haut pour les terrains localisés au sud du Chemin des Prés (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues) à 12 mètres au faitage ou à l'acrotère haut pour les terrains localisés au nord du Chemin des Prés (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues)

## **Article 1AUe 11 : Aspect extérieur**

### **I - Généralités**

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public et notamment depuis les entrées de ville, qu'aux « arrières » souvent visibles depuis l'extérieur de la commune ou depuis les crêtes, et devant présenter un environnement valorisé, compte tenu notamment de la qualité du paysage.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, et y compris les éventuelles constructions destinées au logement de gardiennage, doivent refléter le caractère industriel et d'activité de la zone et prendre en compte les bâtiments voisins et le site, afin d'établir un dialogue harmonieux.

Le caractère des constructions ainsi que le choix des matériaux doivent être adaptés au paysage en limite duquel les constructions de la zone sont situées sans pour autant nier le caractère industriel ou d'activité de la zone.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'environnement.

Les constructions principales et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain en sus, les réservoirs de combustibles (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) visibles des voies, cheminements et espaces libres, seront enterrés sauf cas d'impossibilité technique. Ils devront alors être entourés d'une haie composée d'essences locales variées à caractère persistant formant un écran.

## II - La Forme

### - Les toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées. Toutefois, un acrotère (ou autre disposition constructive) est imposé pour donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant au regard de la qualité architecturale et paysagère.

Les capteurs solaires doivent présenter une bonne intégration architecturale et paysagère.

### - Les matériaux, les couleurs

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints

La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.

Les matériaux doivent avoir une teinte en harmonie avec le paysage environnant

Les matériaux apparents doivent être résistants aux altérations afin de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux brillants ou réfléchissants, les couleurs violentes sont interdits sauf pour des détails ponctuels. Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

L'utilisation de couleurs doit servir à animer les façades et alléger les volumes.

Pour les bâtiments principaux d'une longueur supérieure à 30 mètres la volumétrie ou le parement des façades seront traités de manière séquencée.

### - Enseignes et publicités

On doit porter un soin particulier aux devantures, publicités et enseignes des commerces et activités. On peut utiliser des couleurs vives de façon à animer les constructions les plus simples, et à l'inverse s'intégrer plus modestement dans les bâtiments présentant une façade plus travaillée. On doit préférer de façon générale les enseignes peintes aux caissons lumineux.

Les enseignes devront faire partie intégrante de la façade des bâtiments et ne devront en aucun cas dépasser le faîtage.

Les fanions et mats sont interdits.

Les totems utilisés ponctuellement sont autorisés. Leur hauteur est limitée à 3,50 mètres au maximum.

### - Les clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement

Les clôtures seront végétales. Le grillage est toléré que s'il est associé à une clôture végétale. Ce grillage sera à simple torsion ou panneaux rigides de teinte verte ou noire.

Les haies utilisées en clôture doivent être composées d'essences locales. Hauteur :

Les clôtures sont limitées à une hauteur de 1.80 m maximal.

## Article 1AUe 12 : Stationnement des véhicules

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

-pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,

-pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

- pour le stationnement vélo : au minimum 1place vélo pour 10 places de stationnement.

-au minimum une borne électrique par tranche de 50 places de stationnement.

### **Article 1AUe 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Les aires de stationnement, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure suffisants.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 10 places de parking. Celles-ci peuvent être regroupées en un ou plusieurs endroits, alignés, etc.

Toutes les marges de recul définies à l'article 6 et 7 devront être constituées d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol) planté d'arbres et/ou arbustes sous forme de bosquet.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales dont la liste est annexée

Le pourcentage d'espaces libres plantés doit être au minimum de 25% de surface en matériaux perméables.

## **SECTION III**

### **PERFORMANCE ET RESEAU ELECTRONIQUES**

#### **Article 1AUe 14 : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article 1AUe 15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement se raccorder.