

ZONE AUE

ARTICLE AUE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.
2. Les terrains de camping et de caravaning et l'habitat léger de loisirs.
3. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
4. L'ouverture de carrières.
5. Les installations classées, à l'exception de celles autorisées à l'article AUE 2
6. Les dépôts, stockage et entreposage non couverts de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge, containers, mobil-homes, algéco,...)
7. Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article AUE 2
8. Les annexes à l'habitat et les piscines
9. Les sous-sols

ARTICLE AUE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et extensions des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement, et que toutes les dispositions nécessaires à la réduction des inconvénients et des dangers qu'elles peuvent présenter soient prévues.
2. Les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - qu'elles soient affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services généraux ou des établissements autorisés ;
 - qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment principal
 - Que la surface de plancher ne dépasse pas 70 m²
3. Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente, à condition d'être compris dans la Zone d'Accueil des COMmerces (ZA COM) identifiée dans le règlement graphique du PLU.
4. Les constructions nouvelles ne pourront être autorisées qu'à condition d'être compatibles avec l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation nommée « extension de la zone d'activités de la Balme » du présent PLU.

ARTICLE AUE 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

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

1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

1.3. Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs et le service de collecte des déchets. Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans ces conditions, répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des déchets.

Il peut également 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, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1.4. La largeur minimale de tout accès doit être de 3 mètres.

2. Voirie nouvelle publique ou privée

2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination ou de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir, enfin être adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

2.2. Les voies nouvelles susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimale de plateforme de 8 mètres avec une chaussée d'au moins 6 mètres de largeur pour les voies à double sens et une plateforme de 6 mètres avec une chaussée de d'au moins 4 mètres de largeur pour les voies à sens unique.

2.3. Les voies en impasse de plus de 60 mètres doivent être aménagées dans la partie terminale de telle façon que tout véhicule, y compris les véhicules spécifiques (ordures ménagères, défense incendie, etc.) puissent faire demi-tour.

2.4. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité.

3. Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'emprise des cheminements piétons ou cycles autres que ceux intégrés à la plateforme de la voie ne doit pas être inférieure à 1,5 mètre.

ARTICLE AUE 4 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Réseau d'alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

2. Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

2.1. - Eaux usées domestiques et assimilées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques et assimilées domestiques par des canalisations souterraines au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.

Les eaux usées assimilées domestiques correspondent aux eaux usées issues des activités définies dans l'annexe 1 de l'arrêté du 22/12/2007 conformément à la loi Warsman.

2.2. - Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

2.3. - Effluents industriels

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public est interdit, sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées.

2.4. - Eaux pluviales

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être admis dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration des eaux et/ou la rétention.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

Au final l'excès de ruissellement, qui ne doit pas dépasser le débit correspondant à une imperméabilisation maximale du tiers de la superficie de l'unité foncière, peut être canalisé et rejeté dans le réseau public.

L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau. Et, en l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif.

Les eaux des parkings de plus de 20 places et de voiries doivent faire l'objet d'une épuration avant rejet.

3. Réseaux divers

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés.

4. Collecte des déchets urbains

Les installations mises en place doivent permettre le ramassage « direct » des déchets.

ARTICLE AUE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1. Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée en recul par rapport aux emprises publiques ou voies privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées selon les dispositions minimales suivantes :
 - **RD 94** (Route de [Pompertuzat](#)) : 25 mètres de l'axe de la voie
 - **Autres voies** : 5 mètres de la limite d'emprise.
 - **chemins piétons/cycles non rattachés à la voie** : non réglementé.
2. Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 1mètre de la limite de l'emprise.
3. A l'intérieur de la marge de reculement pourront être admis :
 - les éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...) avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction.
 - Les débords de toiture de 0,50 m maximum.

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

1. Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière d'au moins la moitié de la hauteur de la construction, sans jamais être inférieure à 3 mètres.
2. Toutefois, si des constructeurs voisins présentent un plan de masse commun, formant un ensemble architectural cohérent et de qualité, les bâtiments peuvent être jointifs. Les conditions de sécurité devant, par ailleurs être respectées.
3. Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés soit sur la limite, soit à une distance minimale de 1 mètre de la limite séparative.
4. A l'intérieur de la marge de reculement pourront être admis :
 - les éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...) avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction.
 - Les débords de toiture de 0,50 m maximum.

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

Sans objet.

ARTICLE AUE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne peut excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définitions

La hauteur des constructions et installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles et, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

2. La hauteur maximale des constructions doit respecter l'orientation d'aménagement et de programmation de l'extension de la zone d'activités de la Balme

3. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages publics (château d'eau, ligne E.D.F., etc...) ou d'intérêt collectif
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, panneaux solaires, antennes, machinerie d'ascenseur, etc...

ARTICLE AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DES LEURS ABORDS

Les équipements publics ne sont pas soumis aux règles ci-dessous.

1. Conditions générales

Pour être autorisées, les constructions ou installations nouvelles doivent garantir :

- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général,...
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, paysages, perspectives).
- La recherche de volumes simples et d'une certaine unité de style, de matériaux, de couleurs, ...

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions ou installations et leur intégration au site demeurent soumise aux dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

2. Matériaux et formes

2.1. Façades

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit, ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, pierre de taille, panneaux d'acier...). Le béton peut être utilisé et laissé nu, dans ce cas il devra être soigneusement coffré.
- Pour toutes constructions, toutes les façades doivent être traitées avec le même soin.
- Le choix et la mise en œuvre des matériaux, ainsi que les couleurs doivent respecter les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'extension de la zone d'activités de la Balme.

2.3. Toitures

- Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction, ni à l'ensemble des constructions ou installations implantées sur le site.
- Seules les toitures terrasse sont autorisées (pente < 15%).
- Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (locaux techniques des constructions ou installations, ...) doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce

cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

3.4. Dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable.

- Les dispositifs de production ou à l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires, tuiles photovoltaïque, capteurs solaires thermiques, ...) devront faire partie intégrante de la composition architecturale de l'ensemble.

3.5. Clôtures et portails :

Pour délimiter l'espace public/privé, la mise en œuvre de clôtures n'est pas obligatoire. Toutefois, lorsqu'ils existent, la hauteur totale des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 mètre. Elle se mesure par rapport au terrain naturel. La couleur doit s'inscrire dans une tonalité de gris, en acier galvanisé ou laqué, mais non plastifié.- Les clôtures en fil de fer barbelé sont interdites. Selon leur situation, les clôtures devront respecter les prescriptions suivantes :

- **limites séparatives entre lots** : la clôture sera composée d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie.

- **Limite domaine public** : La clôture sera composée d'une grille rigide à mailles soudées. Un soubassement en béton de 20 cm maximum pourra être accepté. La clôture devra être doublée d'une haie posée sur une bande traitée en espace vert d'au moins trois mètres de large.

- Des portillons peuvent être intégrés à la clôture en limite du domaine public, de façon à faciliter l'accès des piétons et des cycles aux aménagements publics dédiés. Ils devront être de même facture et de même qualité que la clôture
- Les murs pleins sont interdits, sauf sur une longueur maximale de 5 mètres de part et d'autre des portails marquant l'entrée du lot, avec une hauteur maximale de 1,80 mètre.

- **Limite avec le secteur agricole (espace de transition identifié dans l'OAP extension de la ZA de la Balme)** : La clôture sera constituée d'un grillage, en mailles soudées de 10 x 10cm au moins, de façon à laisser libre la circulation de la petite faune. Cette clôture sera obligatoirement doublée d'une haie champêtre constituée de plusieurs espèces indigènes posée sur un espace traité en espace vert d'au moins 10 mètres de large. Cet espace pourra éventuellement recevoir un dispositif de récupération des eaux de pluie paysagé.

- **Les murs de soutènement** réalisés sur la limite de la parcelle sont autorisés à condition d'être strictement nécessaires au soutien des terres et de ne pas dépasser 1 mètre de hauteur. La hauteur totale du mur + clôture ne pourra pas dépasser 1,80 mètre. Le revêtement des parties maçonnées devra être en harmonie avec la construction principale.

- Dans tous les cas, la mise en œuvre des clôtures devra respecter l'Orientation d'aménagement et de Programmation « extension de la zone d'activités de La Balme. Elles seront réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.
- Dans le cas où la limite séparative du lot jouxte un fossé d'écoulement des eaux pluviales, les abords et les pentes de ces fossés devront être aménagés de telle façon que l'écoulement des eaux pluviales ne soit pas interrompu.

3.6. . Aires de stationnement et de stockage

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et du stockage et d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

4 - Publicité, enseignes et pré-enseignes, éclairage

Tout dispositif de publicité, enseignes et pré-enseignes doit respecter la réglementation en vigueur.

Tout projet d'éclairage des constructions et de leurs abords doit comporter une étude précisant notamment le niveau d'éclairage et la consommation d'énergie envisagés, ainsi qu'une présentation de l'aménagement proposé. L'objectif est de réduire les dépenses d'énergie, ainsi que les nuisances lumineuses.

5 – Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paratonnerres, climatiseurs, éoliennes,... doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions, et être le moins visible possible depuis l'espace public.

Les réservoirs d'hydrocarbures et les dépôts industriels laissés à l'air libre devront être entourés de haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement les dits réservoirs ou dépôts.

Dans le cas où la clôture végétale n'est pas suffisante, les réservoirs et stockages devront bénéficier d'un traitement architectural privilégié (polychromie, intégration aux autres bâtiments, etc.).

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D – UGC/QC – D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001

6 – transformateurs et annexes :

Ils seront intégrés à la construction principale. En cas d'impossibilité dûment justifiée, leur traitement devra être en harmonie avec la construction principale.

7 - adaptation au terrain naturel :

Les terrains seront aménagés de façon à ce que les plateformes destinées à recevoir les constructions s'inscrivent dans le mouvement naturel du terrain. Les déblais et les remblais devront être équilibrés, de façon à maintenir au maximum les terres sur place. Aucun mouvement de terre ne doit être opéré à moins de 2 mètres des limites de la parcelle.

ARTICLE AUE 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Généralités

Cet article concerne :

- ⋄ les constructions nouvelles (hors annexes),
- ⋄ les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher des constructions existantes,
- ⋄ le changement de destination des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche. Chaque fois qu'une construction ou un terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

2. Les normes minimales de stationnement sont les suivantes :

2.1. Habitat

Il est exigé 2 places de stationnement par logement. La place de stationnement occupera au minimum 5 mètres de profondeur et 2,20 m de largeur et sera accessible depuis la voie.

2.2. Bureaux et services

Il est exigé au moins une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.

2.3. Commerces

Il est exigé une place pour 25 m² de surface de vente. En outre, il doit être prévu un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison.

2.4. Hébergement hôtelier et restauration

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de surface de salle de restaurant et une place par chambre d'hôtel.

2.5. Etablissements industriels et artisanaux :

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail

2.6. Deux roues

Pour les constructions à destination de commerces, bureaux, activités et services publics, un emplacement sécurisé doit être réservé et aménagé pour le stationnement des deux roues. Sa surface représente au moins 1,5% de la surface de plancher totale de la construction. Ce calcul ne s'applique pas pour les surfaces dédiées aux entrepôts et autres locaux de stockage ou entreposage. Les emplacements doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles depuis l'espace public.

ARTICLE AUE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. Espaces Boisés classés

Sans objet.

2. Plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver ou à remplacer par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

3. Espaces libres et plantations

3.1. Espaces libres et espaces verts à créer :

- Sur chaque unité foncière privative, 25 % au moins de la surface, doivent être destinés à des espaces verts. Dans le cas de végétalisation des toits terrasses, leur superficie peut être prise en compte dans le calcul du ratio précédemment imposé. Toutefois, au moins 15% de l'unité foncière doit être aménagé en pleine terre.
- Les surfaces non bâties ou non aménagées doivent être traitées en espace vert. Ces espaces verts doivent être organisés dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'extension de la zone d'activités de la Balme.

3.2. Plantations sur les parcs de stationnement

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture. Ces arbres peuvent être répartis ou groupés sous forme de bosquets.

Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

ARTICLE AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE AUE 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE AUE 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas d'opérations d'aménagement, le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu, dans l'attente du raccordement des constructions. Lorsque la fibre optique sera en place, les constructions devront s'y raccorder.