

# ZONE 1AUe

## Caractère de la zone

La zone 1AUe est destinée à la création d'une zone d'activités économiques à vocation artisanale, commerciale ou de service. Son occupation sera compatible avec la proximité d'un quartier résidentiel. Elle pourra de plus recevoir des équipements publics d'intérêt général.

## Article 1AUe.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. 1AUe.1

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'exception de celles qui sont prévues à l'article 1AUe2,
- Tout hébergement léger de loisirs,
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés,
- Les affouillements et les exhaussements de sols à l'exception de ceux qui sont nécessaires aux équipements d'infrastructures, ou prévus par le projet d'aménagement paysager de la zone.
- Les abris de fortune.

## Article 1AUe.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. 1AUe.2

### 1- CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION :

Cette zone sera ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des aménagements et équipements prévus par le PADD et les Orientations d'Aménagement qui le complètent. Ainsi, son aménagement ne devra pas être de nature à compromettre ou renchérissement l'aménagement ultérieur du reste de la zone.

### 2- Sont autorisées aux conditions suivantes :

- La construction de logement s'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone et sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activité.
- Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

## Article 1AUe.3 Accès et voirie

Art. 1AUe.3

### I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

## II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination (largeur adaptée au trafic,...). Elles auront des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse seront équipées d'une place de retournement pour les véhicules fréquentant la zone.

Pour les lotissements, la possibilité de raccorder la voirie de l'opération, en espace non privatif, à d'autres opérations contiguës prévues ultérieurement sera imposée.

### Article 1AUe.4 Desserte par les réseaux

Art. 1AUe.4

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

## II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT :

- dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations,
- dans les zones d'assainissement non-collectif, les installations d'assainissement individuel respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. *Sur demande des services techniques du SIVU DE ROUTOT, une étude à la parcelle pourra être requise pour préciser, suivant la nature des sols, le dispositif le plus adéquat.*

b) Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales :

(dispositions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique) *"tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux."*

c) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (canalisations ou fossés), lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

## III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

L'effacement des réseaux et branchements est obligatoire.

### Article 1AUe.5 Superficie minimale des terrains

Art. 1AUe.5

Néant.

**Article 1AUe.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Art. 1AUe.6**

Le long de l'A13 : les constructions sont implantées à une distance de l'alignement de la voie égale à 30m.

Les aires de stockage visibles depuis l'A13 sont interdites dans cette bande de recul. Seules les aires de stationnement paysagées sont autorisées : une haie basse taillée sera plantée en bordure de l'alignement avec l'A13

Le long des autres voies ouvertes à la circulation automobile : les constructions sont implantées à une distance de leur alignement au moins égale à 5m.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

**Article 1AUe.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

**Art. 1AUe.7**

Les constructions sont implantées :

- Soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 5m.

- Soit en limite séparative de propriété, si celles-ci ne sont pas des limites de zones et si ce mode d'implantation est prévue par le règlement de l'opération d'aménagement (lotissement,...).

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

*Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions propres à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.*

**Article 1AUe.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

**Art. 1AUe.8**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi-hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus élevée des deux constructions ; cette hauteur ne sera jamais inférieure à 4 m.

*Cette disposition s'applique sans préjudice des dispositions propres à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.*

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

**Article 1AUe.9 Emprise au sol des constructions**

**Art. 1AUe.9**

L'emprise au sol des constructions sera au plus égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

**Art.  
1AUe.10**

La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 12m.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques de faible emprise (pylônes, portiques, etc...) nécessaires au fonctionnement des entreprises autorisées sur la zone ou des services d'intérêt général.

## **Article 1AUe.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

**Art.  
1AUe.11**

### ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux assurant une bonne intégration dans le paysage environnant, ainsi qu'un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière.

Les constructions seront principalement recouvertes de bardage. Les entreprises pourront personnaliser leurs bâtiments par un matériau distinct, destiné à rester apparent. Les teintes vives seront limitées aux enseignes et éléments de modénature.

Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin. Elles seront de couleur ardoise ou gris foncé ; l'emploi de matériaux métalliques dont le zinc est autorisé.

La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

Les soubassements d'une hauteur maximale de 1,5m, ne sont autorisés que pour des raisons techniques (quais de déchargements,..).

### ENSEIGNES – PUBLICITÉ

Seules sont autorisées les enseignes comportant la raison sociale ou l'objet social de l'entreprise. Elles ne débordent pas du volume de la construction et seront intégrées à son architecture. Leur surface est limitée à 10% de la superficie d'une façade.

### CLOTURES

Elles permettront de masquer les stationnements, stockage et cours de service des entreprises.

Elles auront une hauteur maximale de 2m.

Elles seront exemptes de toute publicité ou raison sociale.

En bordure de l'A13 et dans la marge de recul le long de l'A13, elles seront exclusivement constituées de grillages rigides de couleur vert foncé.

Ailleurs, elles reprendront l'un des dispositifs suivants :

- un grillage métallique rigide de couleur vert foncé éventuellement doublé d'une haie d'essences locales.
- une clôture pleine constituée d'éléments de bardages métalliques de même nature que celui utilisé pour les bâtiments.

## **Article 1AUe.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement**

**Art.  
1AUe.12**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. Chaque entreprise doit assurer dans l'emprise du terrain qui lui est affecté, le stationnement, les aires de manœuvres, de chargement et de déchargement, de tous les véhicules nécessaires à son activité (personnel, clients, fournisseurs, etc ).

**Article 1AUe.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

**Art.  
1AUe.13**

Les haies seront constituées d'essences locales ; Les haies de conifères sont interdites.

Obligation de planter :

- 10% de la superficie de l'unité foncière sera traité en espace vert et planté,
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre tige par tranche de 6 places de stationnement,
- Les plantations à réaliser inscrites en limite nord de la zone seront bordées de haies bocagères. Celles inscrites en limite sud seront paysagers suivant les principes fixés par les Orientations Particulières d'aménagement.

Rappel pour information :

*Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m ; Elles ont une hauteur inférieure à 2m.  
Les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2m. La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.*

**Article 1AUe.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

**Art.  
1AUe.14**

Néant.