

# PLU

## AMBOISE (37)



Révision n°2 ne portant pas atteinte  
aux orientations du PADD

### RÈGLEMENT ÉCRIT

**Extrait – Zones 1AUC**

**Élaboration du PLU approuvée le 17 février 2014**

- *modification simplifiée n°1 approuvée le 23 juin 2015*
- *révision allégée n°1 approuvée le 23 janvier 2017*

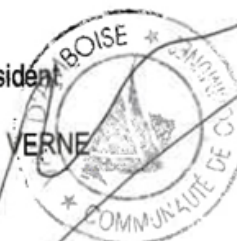
# 3

**-Pièce n°4a.1 du PLU-**

Vu pour être annexé à l'arrêté du  
Président de la CC Val d'Amboise en  
date du 14 mars 2019, présentant  
l'enquête publique relative au projet de  
révision n°2 du PLU d'Amboise ne  
portant pas atteinte aux orientations du  
PADD.

Le Président

Claude VERNE



## LE MAÎTRE D'OUVRAGE

---



**Communauté de Communes VAL d'AMBOISE**

BP 380

37403 AMBOISE Cedex

## L'ÉQUIPE

---



**URBAN'ism**

9 rue du Picard

37140 BOURGUEIL

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUC

### Extrait du Rapport de Présentation (pièce n°1.b) :

#### ➔ Caractère de la zone 1AUC :

C'est une zone à vocation d'accueil d'activités correspondant à un secteur naturel de la commune qui pourra être urbanisé immédiatement dans les conditions fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement.

#### ➔ Identification :

La zone 1AUC correspond à la fois à l'extension projetée de la zone d'activités intercommunale de la Boitardière et du site commercial de La Verrerie qui pourra pourront faire l'objet d'une urbanisation immédiate car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Afin de spécifier la vocation d'accueil de la zone d'activités, un secteur est créé : **le secteur 1AUCc** à vocation d'accueil d'artisanat, de services, de bureaux, d'hôtellerie-restauration et d'activités commerciales.

Pour le site de La Verrerie, un sous-secteur 1AUC-aut est créé pour cibler une vocation dédiée aux activités commerciales et de services liées à l'automobile.

Cette zone est concernée pour tout ou partie par :

- ➔ **le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1.a). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite),
- ➔ **pour le site de La Boitardière, par le Plan de Prévention des Risques technologiques Arch Water**, dont les dispositions réglementaires doivent être respectées (cf. Annexes du dossier de PLU),
- ➔ **par l'arrêté préfectoral en date du 29 juillet portant sur les modalités de transmissions au Préfet de Région des demandes d'urbanisme instructions et prescriptions éventuelles au titre de l'archéologie préventive** (cf. Annexes de ce Règlement-Pièce écrite).

Cette zone est par ailleurs tout ou partie incluse dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD31 au sein de laquelle les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique (cf. Annexes du dossier de PLU).

#### ➔ Destination :

Cette zone est destinée à satisfaire les besoins de développement de la Communauté de Communes à court ou moyen terme, en matière d'accueil d'activités nouvelles hors zone inondable du Val de Loire.

#### ➔ Objectifs des dispositions réglementaires :

Pour le site de La Boitardière, l'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation de la voie de desserte interne à l'opération.

Pour le site de La Verrerie, l'urbanisation doit être réalisée d'un seul tenant.

Les dispositions réglementaires édictées visent à garantir la qualité de l'aménagement en termes d'insertion des constructions dans le site et dans le tissu urbain du bourg, de traitement des espaces publics, de fonctionnement avec le tissu urbain et de transition avec l'espace naturel. Elles sont

Règlement - Pièce écrite – Révision n°2 ne portant pas atteinte au PADD

complétées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article 1AUC-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AUC-2 et notamment les parcs photovoltaïques au sol.

#### Article 1AUC-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

##### 1 - Rappels :

➔ Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.

##### 2 - Expression de la règle :

Sous réserve :

- ➔ de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- ➔ d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
- ➔ de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- ➔ **pour secteur 1AUcc de La Boitardière**, d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble cohérente, garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante, pouvant être réalisée par tranche au fur et à mesure de la réalisation des voies de desserte interne ;
- ➔ **pour le secteur 1AUc-aut de La Verrerie**, d'être réalisé d'un seul tenant ;

et sous réserve :

- ➔ pour les terrains concernés (cf. Règlement-Document Graphique), de respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques technologiques d'Arch Water (cf. Annexes du dossier de PLU),
- ➔ pour les terrains concernés de respecter l'arrêté préfectoral en date du 29 juillet portant sur les modalités de transmissions au Préfet de Région des demandes d'urbanisme instructions et prescriptions éventuelles au titre de l'archéologie préventive (cf. Annexes de ce Règlement-Pièce écrite) ;

- dans le secteur 1AUCc, ne sont admises que les utilisations et occupations du sol suivantes :

- ➔ les constructions et installations à usage d'activités artisanales, de services, de bureaux, de loisirs, d'hôtellerie-restauration ;

Règlement - Pièce écrite – Révision n°2 ne portant pas atteinte au PADD

- ➔ les constructions et installations à usage d'activités commerciales ;
- ➔ les constructions et installations à usage d'entrepôts d'une emprise au sol n'excédant pas 2000 m<sup>2</sup>, compatibles avec la vocation du secteur ;
- ➔ les constructions et installations à usage d'équipements collectifs ;
- ➔ les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception des installations classées de type SEVESO ;
- ➔ les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans le secteur ;
- ➔ l'extension (en continuité ou non) des activités existantes implantées dans un zonage contigu et ne rentrant pas dans les utilisations et occupations du sol autorisées dans le secteur ;
- ➔ les parcs de stationnement ;
- ➔ les constructions à usage d'habitation et leurs annexes pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. Ces constructions doivent respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - elles doivent être réalisées dans la même volumétrie que les bâtiments d'activités, sauf contraintes liées à la sécurité des personnes ;
  - leur surface ne peut dépasser 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher et doit être inférieure à la surface de plancher du bâtiment à usage d'activité ;
- ➔ les dépôts de véhicules liés à une activité autorisée dans le secteur ;
- ➔ les éoliennes terrestres sous réserve d'être nécessaires aux besoins de la consommation domestique des occupations et installations autorisées dans la zone et sous réserve que la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol soit inférieure à 12 m ;
- ➔ les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur ;
- ➔ les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, stations de pompage, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...).

### - dans le secteur 1AUC-aut, ne sont admises que les utilisations et occupations du sol suivantes :

- ➔ les constructions et installations à usage d'activités commerciales et de services en lien avec l'automobile (ex. : station-service, station de lavage, magasin de réparation automobile ...) et les aménagements qui en découlent (voirie, stationnement, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...)
- ➔ les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, stations de pompage, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...).

## Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

### Article 1AUC-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 1 - Accès :

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

La largeur des accès doit être au minimum de 5 mètres.

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

En cas d'édification d'un portail, un retrait doit être prévu à l'entrée de la parcelle pour permettre les manœuvres et l'accès des véhicules les plus importants.

**En outre pour le secteur 1AUCc, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, la création d'accès automobile direct sur la rue des Fauchelleries est interdite.**

**En outre pour le secteur 1AUC-aut, la desserte du site se fera conformément aux principes définis dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

#### 2 - Desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

**De plus pour le secteur 1AUCc, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent présenter :**

- ➔ pour les voies principales, une plate-forme d'au moins 14 mètres avec une chaussée de 7 mètres minimum, permettant la réalisation d'un traitement paysager soulignant le statut de la voie (alignement d'arbres) et la réalisation d'un cheminement piétonnier ;
- ➔ pour les voies secondaires, une plate-forme d'au moins 10 mètres avec une chaussée de 6 mètres minimum ;
- ➔ pour les voies tertiaires, une plate-forme d'au moins 8 mètres avec une chaussée de 6 mètres minimum.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. L'aire de retournement doit présenter un rayon intérieur de 15 mètres minimum.

### Article 1AUC-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

#### 1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

#### Règlement - Pièce écrite – Révision n°2 ne portant pas atteinte au PADD

### 2 - Assainissement :

#### Eaux résiduaires industrielles :

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement n'est pas autorisée. Ces eaux, après traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur, devront être rejetées dans le milieu naturel ou stockées pour évacuation ultérieure vers une filière de traitement adéquat.

#### Eaux usées domestiques :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Tout rejet non pluvial dans le réseau pluvial est interdit sauf autorisation exceptionnelle du gestionnaire de réseau. Les eaux industrielles non admises dans un réseau public (eaux usées et pluviales) doivent faire l'objet d'un stockage pour évacuation et traitement à la charge de l'occupant.

Sur le réseau d'eaux pluviales intérieur au lot, des aménagements particuliers doivent être mis en œuvre par les constructeurs au niveau de chaque lot pour prévenir toute pollution accidentelle non contrôlée.

Compte tenu des contraintes des réseaux d'eaux pluviales existantes sur le site, et de la nature de cette zone qui génèrera des surfaces imperméabilisées importantes (toitures des bâtiments, parkings, aires de manœuvre...), il est prescrit de limiter à 5 litres/seconde/hectare le rejet au réseau public des eaux pluviales en provenance des différents lots.

Pour respecter le débit imposé, il peut être nécessaire de stocker temporairement sur les lots une grande partie des eaux de pluie. Deux dispositifs peuvent être utilisés pour assurer cette rétention des eaux pluviales : bassins d'orage à sec ou en eau, ou structure-réservoir des parkings permettant le stockage temporaire des rejets. Le choix de l'une ou l'autre des solutions, ainsi que ses caractéristiques techniques doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Une étude technique doit être réalisée au préalable de l'installation de tels équipements. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

#### Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

### 3 - Réseaux divers :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

#### Article 1AUC-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

#### Règlement - Pièce écrite – Révision n°2 ne portant pas atteinte au PADD

### Article 1AUC-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### 1 - Expression de la règle :

**Pour le secteur 1AUCc,** les constructions doivent être implantées :

- ➔ avec un recul minimal de 30 m de l'axe de la RD31,
- ➔ avec un recul minimal de 5 m de l'alignement de l'Allée du Roi,
- ➔ à l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer, lorsqu'il n'y a pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimal de 2 m dudit alignement.

Des installations et constructions tels que des auvents de protection, mat totem, et kiosque de péage pour la distribution de carburants peuvent toutefois être admises dans la marge de recul de 30 m, lorsque celles-ci sont de faible importance et à condition de ne pas compromettre le traitement paysager d'ensemble des rives de la RD31.

En outre, les aires de stationnement doivent respecter un recul minimal de 12 m de l'axe de la RD31.

**Pour le secteur 1AUC-aut,** les constructions et installations doivent être implantées :

- ➔ avec un recul minimal de 25 m de l'axe de la chaussée de la RD31,
- ➔ avec un recul minimal de 15 m de l'axe de la chaussée de la RD61.

Quelques espaces de stationnement, des voies de desserte interne au site, ainsi qu'un mat totem sont autorisés dans ces marges de recul, sous réserve du respect des principes paysagers définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### 2 - Exception :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, stations de pompage, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

### Article 1AUC-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 1 - Expression de la règle :

Sauf indication contraire portée sur le Règlement - Document graphique, les constructions peuvent être implantées :

- ➔ soit en retrait de la limite séparative. Dans ce cas le retrait doit être égal :
  - ➔ pour les établissements classés pour la protection de l'environnement, à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 10 mètres ;
  - ➔ pour les autres types d'établissements, à 3 m ;
- ➔ soit en limite séparative, sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu) conformément à la réglementation en vigueur.

Règlement - Pièce écrite – Révision n°2 ne portant pas atteinte au PADD



### 2 - Exception :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, stations de pompage, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 2 m par rapport aux limites séparatives.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de manière à laisser entre elles une marge d'isolement au moins égale à 4 m.

Toutefois si l'environnement le justifie, cette distance peut être réduite à 2 m, à la condition que puissent être satisfaites par ailleurs les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

### Article 1AUC-9 : Emprise au sol des constructions

#### 1 - Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.

#### 2 - Expression de la règle :

L'emprise au sol est fixée à 70% maximum de la surface du terrain.

### Article 1AUC-10 : Hauteur maximale des constructions

#### 1 - Définition :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent ni aux constructions spéciales (silo, chaufferie, réservoir, etc.), ni aux installations techniques de grand élancement (antennes, pylônes d'intérêt public, châteaux d'eau) nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le sommet de l'acrotère ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

#### 2 - Expression de la règle :

**Dans le secteur 1AUCc**, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 m au sommet de l'acrotère ou au faîtage.

**Dans le secteur 1AUC-aut**, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 m au sommet de l'acrotère ou au faîtage.

### Article 1AUC-11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages

#### 1 - Insertion dans l'environnement

L'autorisation de construire peut être refusée si la construction par sa situation, son volume, ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

#### 2 - Implantation et volume d'ensemble

Pour les constructions présentant une façade développée en vue principale sur voie publique excédant 30 mètres, celle-ci doit présenter un élément d'animation architectural propre à la rythmer.

Pour tous les bâtiments, la façade orientée en vue sur la voie publique doit présenter une qualité architecturale satisfaisante propre à qualifier l'entreprise.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

**De plus, compte tenu de son positionnement en entrée de ville**, le long d'un axe très fréquenté (RD31), les constructions implantées en façade sur la RD31 devront présenter une réelle qualité architecturale de nature à valoriser de manière satisfaisante cette entrée de ville.

#### 3 - Echelle architecturale – Expression des façades - Toitures

Les constructions et installations autorisées doivent faire l'objet d'un traitement architectural soigné, créant des volumes simples aux formes épurées.

##### Matériaux

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Sont interdites les couvertures de teinte rouge ou brique, les tuiles, les tôles ondulées et les plaques fibrociments.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.).

Les bétons utilisés en façade extérieure peuvent rester bruts de décoffrage, si celui-ci a fait l'objet d'une étude de traitement et que la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.

##### Couleurs

L'utilisation de revêtements de façade colorés (plastiques, bardages, enduits) est autorisée sous réserve que les surfaces ainsi traitées présentent une harmonie polychrome satisfaisante. La polychromie développée doit être spécialement traitée dans la demande d'autorisation de construire et faire l'objet de documents particuliers permettant une bonne compréhension du dossier.

**En outre, dans le secteur 1AUC-aut**, la teinte des constructions et installations devra s'inscrire dans une gamme de gris plutôt foncée ; quelques touches de couleur pouvant être apportées ponctuellement notamment pour rappeler l'identité visuelle de l'entreprise.

#### 4 - Clôtures

La clôture n'est pas obligatoire ; si elle est nécessaire, compte tenu de l'activité, elle doit être constituée d'un grillage de couleur verte, noire ou galva, sur poteaux métalliques de même couleur.

#### Règlement - Pièce écrite – Révision n°2 ne portant pas atteinte au PADD

En limite séparative, si une haie est plantée elle doit être composée d'un mélange d'au moins trois espèces différentes et comportant plus de 50% de plants à feuillage caduc. La haie doit être plantée à 0.50 mètre en retrait de la limite séparative.

En façade sur voie et emprise publique, s'il n'existe pas de traitement paysager permettant d'intégrer la clôture (haie, bosquets), celui-ci devra être réalisé sur la parcelle sous forme :

- ➔ soit d'une haie composée d'un mélange d'au moins trois espèces différentes et comportant plus de 50% de plants à feuillage caduc ; la haie doit être plantée 0.50 mètre en retrait de l'alignement ;
- ➔ soit de bosquets d'arbres et d'arbustes d'essences locales disposés de manière aléatoire sur une surface engazonnée ; les plantations doivent être réalisées 0.50 mètre en retrait de l'alignement.

La hauteur totale de la clôture ne peut être supérieure à celle du traitement paysager, ni dépasser 2 mètres.

Les murs maçonnés ne sont autorisés en clôture que pour une hauteur maximale de 2 mètres et une longueur maximale de 5 mètres, afin de permettre l'intégration d'éléments tels que les enseignes, les coffrets techniques, les boîtes aux lettres...

### 5 - Locaux annexes - gardiennage

Les locaux annexes (accueil, gardiennage, garage, etc.) nécessaires au bon fonctionnement des activités admis dans la zone doivent présenter par le traitement des volumes, les matériaux utilisés et la forme des toitures, une forme architecturale en étroit rapport avec le ou les bâtiments constituant l'activité.

### 6 - Publicité - enseignes

Les publicités et enseignes doivent être obligatoirement accrochées sur les bâtiments eux-mêmes, sans dépasser la hauteur de ces derniers. Elles doivent être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments et la polychromie employée.

Aucun élément publicitaire ne peut être installé dans les diverses zones de reculement (marge, alignement et limite séparative), en dehors de mâts porte-drapeaux, totems, ou d'un seul panneau signalant la raison sociale de l'entreprise. Celui-ci peut-être apposé sur un mur maçonné (cf. clôture ci-avant).

Les façades donnant accès sur les voies publiques et les zones plantées entre l'alignement et ces façades peuvent être illuminées la nuit par des systèmes d'éclairage non éblouissant pour les usagers des voies publiques.

## Article 1AUC-12 : Réalisation d'aires de stationnement

Tous stationnements des véhicules de toutes catégories et toutes opérations de chargement et de déchargement sont interdits sur les voies publiques.

Les aires de stationnement et d'évolution nécessaires au bon fonctionnement des installations autorisées doivent être impérativement situées à l'intérieur des parcelles. Leur capacité et leur surface doivent être calculées en fonction :

- ➔ de l'importance du personnel prévu à terme dans l'installation ou la tranche d'installation considérée,
- ➔ du nombre de visiteurs/jour prévisible,
- ➔ de la nature de l'exploitation.

Il est ainsi exigé au minimum :

- ➔ **pour les établissements commerciaux** : 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- ➔ **pour les constructions à usage de bureaux et services** : 1 place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- ➔ **pour les établissements industriels, artisanaux et les entrepôts** : 1 place par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Toutefois, le nombre de place de stationnement peut être réduit sans être inférieur à 1 place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux à édifier est inférieure à 1 emploi par 50 m<sup>2</sup> ;
- ➔ **la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.**

**Une dérogation à l'application de ces règles pourra être autorisée dans la mesure où elle s'inscrit dans un objectif de réduction de la consommation foncière**, et qu'une mutualisation d'une partie des stationnements est possible (dans la limite d'une diminution de 25% des obligations de réalisation de stationnements) avec une autre activité ou équipement implanté à proximité immédiate et compatible en terme de fonctionnement.

En outre, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé pour chaque établissement.

### Article 1AUC-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

**Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les risques d'allergies au pollen doivent être minimisés en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères...), à quelques sujets. La préservation de la biodiversité doit être obtenue en évitant les plantations d'essences dites « invasives » (ambrosie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge...).**

**Les conifères de types thuyas, cupressus, ainsi que le laurier palme sont interdits.**

**Dans la marge de recul de 30 mètres imposée par rapport à la RD31, sont interdits les dépôts et stockages de toute nature. Un traitement paysager, sous forme de bosquets d'arbres et d'arbustes d'essences locales disposés de manière aléatoire sur une surface engazonnée doit être réalisé. Du stationnement pourra cependant être autorisé, sous réserve de respecter la marge de recul de 12 m imposée à l'article 1AUC6 pour ce type d'utilisation du sol.**

**En façade sur voie et emprise publique, s'il n'existe pas de traitement paysager permettant d'intégrer la clôture (haie, bosquets), celui-ci devra être réalisé sur la parcelle sous forme :**

- ➔ **soit d'une haie composée d'un mélange d'au moins trois espèces différentes et comportant plus de 50% de plants à feuillage caduc ; la haie doit être plantée 0.50 mètre en retrait de l'alignement ;**
- ➔ **soit de bosquets d'arbres et d'arbustes d'essences locales disposés de manière aléatoire sur une surface engazonnée ; les plantations doivent être réalisées 0.50 mètre en retrait de l'alignement.**

**En limite séparative**, si une haie est plantée elle doit être composée d'un mélange d'au moins trois espèces différentes et comportant plus de 50% de plants à feuillage caduc. La haie doit être plantée à 0.50 mètre en retrait de la limite séparative.

**Les zones de stockage et de dépôt extérieures visibles depuis l'espace public** doivent être masquées par des écrans végétaux à feuilles persistantes ou marcescentes (ex. : houx, troènes, charmes, chênes, hêtres, etc.), ou par un bardage ou un mur en prolongement de la construction.

**Les aires de stationnement** doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup>. En outre, lorsque leur surface excède 2000 m<sup>2</sup>, elles doivent être divisées par des rangées d'arbres ou des haies mixtes d'essences locales (les haies de charmille sont cependant autorisées), afin d'améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.

### **En outre pour le secteur 1AUCc :**

Dans la marge de recul de 30 mètres imposée par rapport à la RD31, sont interdits les dépôts et stockages de toute nature. Un traitement paysager, sous forme de bosquets d'arbres et d'arbustes d'essences locales disposés de manière aléatoire sur une surface engazonnée doit être réalisé. Du stationnement pourra cependant être autorisé, sous réserve de respecter la marge de recul de 12 m imposée à l'article 1AUC6 pour ce type d'utilisation du sol.

**En façade sur voie et emprise publique**, s'il n'existe pas de traitement paysager permettant d'intégrer la clôture (haie, bosquets), celui-ci devra être réalisé sur la parcelle sous forme :

- soit d'une haie composée d'un mélange d'au moins trois espèces différentes et comportant plus de 50% de plants à feuillage caduc ; la haie doit être plantée 0.50 mètre en retrait de l'alignement ;
- soit de bosquets d'arbres et d'arbustes d'essences locales disposés de manière aléatoire sur une surface engazonnée ; les plantations doivent être réalisées 0.50 mètre en retrait de l'alignement.

**Conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation**, un traitement paysager sous forme de bosquets arborés sur une épaisseur minimale de 10 m doit être réalisé en lisière avec la rue des Fauchelleries.

**En outre, dans le secteur 1AUc-aut**, les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation en termes de qualité paysagère (prise en compte des contraintes topographiques du site en lien avec la pollution du sol, réduction au maximum de la perception des surfaces en enrobé depuis la RD31, emploi de surfaces perméables pour le traitement des surfaces de stationnement les moins fréquemment utilisées, absence de clôtures entre la limite du site et l'espace public, registre d'essences locales en cohérence avec ce qui existe au niveau du massif forestier ou des abords de l'Amasse) doivent être respectées, afin de répondre à l'objectif de traitement qualitatif de l'entrée de ville, pour lui conférer une image plus urbaine marquant ainsi une rupture avec les ambiances à dominante forestières accompagnant la RD31 et la RD61.

### Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

#### Article 1AUC-14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non règlementé.

### Section 4 - Performances énergétiques et environnementales et infrastructures et réseaux de communications électroniques

#### Article 1AUC-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

#### Article 1AUC-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.