

## 2. Zone AU1x

**Caractère dominant de la zone : Zone à urbaniser sous conditions, à vocation principale d'activités économiques.**

Zone destinée à accueillir des activités à dominante tertiaire, voire tertiaire supérieur (high-tech) et accessoirement des activités secondaires de type artisanat local, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Cette zone correspond au Parc d'Activités sur le site des Grandes Blâches dont les conditions d'aménagement sont précisées dans les orientations d'aménagement du PLU (*cf. Pièce n°3 Orientation d'Aménagement*).

### **SECTION 1**

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

##### **ARTICLE AU1x 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ◆ les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article AU1x 2,
- ◆ les installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article AU1x 2,
- ◆ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes
- ◆ Les parcs d'attraction.
- ◆ Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- ◆ les exhaussements et les affouillements de sol soumis à autorisation, autres que ceux indiqués à l'article U2x 2,
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, ballastière ou décharge.
- ◆ les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés à l'article R.421-23 d) et e) du Code de l'Urbanisme,
- ◆ les parcs de production énergétique sous toutes leurs formes.

##### **ARTICLE AU1x 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

◆ A l'exception des ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou fonctionnement de la zone, les usages du sol sont soumis à condition préalable d'opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupé, AFU, ZAC).

Par ailleurs, sont autorisés sous conditions :

- ◆ les constructions et établissements uniquement si leur vocation relève du secteur tertiaire ou tertiaire supérieur,

- ♦ les constructions et établissements relevant du secteur secondaire uniquement si leur activité est limitée à l'artisanat local,
- ♦ tout projet de construction, de lotissement ou de groupement d'habitations uniquement s'il porte sur une surface minimale de 2ha. Seul le reliquat de surface d'îlot résiduel pourra faire l'objet d'une opération isolée sans que toutefois la superficie du lot ne puisse être inférieure à celles indiquées dans les Orientations d'Aménagement annexées au PLU (*cf. Pièce n°3 Orientation d'Aménagement*),
- ♦ les espaces verts et infrastructures d'accueil uniquement s'ils sont liés aux constructions citées ci-dessus,
- ♦ les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités précitées et qu'elles soient incorporées, à l'étage, dans le volume des constructions destinées à l'activité,
- ♦ les installations classées pour la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont indispensables aux activités de la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative ou qu'elles correspondent à une activité autorisée dans la zone et à condition qu'elles soient compatibles avec son caractère et que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique. L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances,
- ♦ les espaces de tri sélectif uniquement s'ils sont intégrés dans le paysage,
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels ou à la gestion des eaux.
- ♦ les autres affouillements et exhaussements des sols ne sont admis que si :
  - ils sont justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
  - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux,
  - ils concernent la mise en place de cave, ou la gestion des eaux.

## **SECTION 2**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AU1x 3 - Accès et voirie**

Les dispositions de l'article 8 du Titre I s'appliquent.

#### **ARTICLE AU1x 4 - Desserte par les réseaux**

Les dispositions de l'article 9 du Titre I s'appliquent sauf en ce qui concerne les eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte d'eaux usées dès qu'il existe. En l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis. L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.

De plus :

Eaux pluviales : pour les constructions nouvelles : chaque lot se dotera d'un dispositif de stockage et de rétention des eaux de pluie dont la capacité sera calculée en fonction des espaces verts à arroser.

Le trop plein de ce dispositif se raccordera au réseau collecteur des eaux pluviales du Parc d'activités (fossés ou canalisations).

Sécurité incendie : les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie (poteau incendie ou réserve d'eau agréée par le SDIS).

#### **ARTICLE AU1x 5 - Caractéristiques des terrains**

- ◆ La superficie des lots sera conditionnée par :
  - les besoins à satisfaire en matière d'assainissement autonome,
  - la morphologie des terrains destinés à l'activité tertiaire telle que précisée dans les Orientations d'Aménagements annexées au PLU (cf. Pièce n°3 Orientation d'Aménagement).

#### **ARTICLE AU1x 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- ◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de :
  - 35 m pour les logements et 25 m pour les bureaux et autres constructions de l'axe de la RD 1085
  - 10 m de l'axe des autres voies
- ◆ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement.
- ◆ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

#### **ARTICLE AU1x 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire elles doivent s'implanter de manière à respecter les prescriptions suivantes :

- ◆ Retrait minimal - 3 mètres des limites séparatives

#### **ARTICLE AU1x 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AU1x 9 - Emprise au sol**

- ◆ Les constructions pourront au maximum occuper 35% de la surface de l'unité foncière objet de la demande de Permis de Construire.
- ◆ Exceptionnellement, pour les activités nécessitant une emprise au sol plus importante le maximum sera de 50%. Mais les eaux de surfaces générées par le dépassement de 15% du maximum, indiqué au premier alinéa de cet article, non admises dans le réseau de collecte sera obligatoirement absorbé sur le lot et à la charge du permis de construire (stockage pour l'arrosage par exemple).

#### **ARTICLE AU1x 10 - Hauteur maximum des constructions**

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ◆ La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder, superstructures techniques non comprises :
  - 6 mètres soit celle des arbres environnants pour la première rangée des constructions projetées à l'est, du côté RD 1085
  - 9 mètres dans le reste de la zone

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans la limite de deux mètres pour les bâtiments et équipements publics.

Le dépassement de la limitation de hauteur est également admis pour les ouvrages techniques ponctuels nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

#### **ARTICLE AU1x 11 - Aspect extérieur**

Les dispositions de l'article 11 du Titre I s'appliquent.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage par les hauteurs, les volumes, les proportions, les couleurs et les matériaux.

- ◆ Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site des paysages.
- ◆ Les différentes façades d'un bâtiment doivent avoir un aspect homogène (traitement identique).
- ◆ Les façades enduites blanches sont interdites, préférer des enduits chauds et soutenus.
- ◆ Les bardages de bois ou l'usage de pierre naturelle sont à privilégier pour l'intégration des constructions dans le site.
- ◆ Les bardages métalliques ou vitrés en façade sont admis.
- ◆ Les constructions devront être implantées de façon à maintenir les perspectives sur les massifs montagneux lointains.

#### **ARTICLE AU1x 12 - Stationnement**

Les dispositions de l'article 12 du Titre I s'appliquent.

Cependant, pour les établissements artisanaux, il est exigé :

- 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher
- A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

#### **ARTICLE AU1x 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

- ◆ Le taux d'espace vert par lot devra être d'au moins 50% afin de permettre la gestion des eaux usées à la parcelle, la préservation des arbres caractéristiques présents sur le site et assurer un taux de minéralisation des lots limité à 50% pour tenir compte des hypothèses de dimensionnement des ouvrages hydrauliques.
- ◆ Toutefois en cas de majoration de l'emprise au sol visée à l'article AU1x-9 le taux minimum d'espace vert sera de 30% sous réserve de la gestion des eaux usées au lot considéré.
- ◆ Pour les lots jouxtant la RD 1085, une bande boisée de 20 m de large devra être maintenue le long de cette route. Un débroussaillage sélectif permettra de mettre en valeur les plus beaux sujets et sécurisera la zone face aux risques d'incendie.
- ◆ Pour la voie principale de la zone, un traitement paysager (débroussaillage et plantation complémentaire d'arbres champêtres) devra être effectué sur une bande de 5 m au moins de part et d'autre des voies.
- ◆ Les aires de stationnement seront plantées et éventuellement complétées par des haies vives.
- ◆ Installations, travaux divers et citernes non enterrés : des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les implantations.

- ◆ Le volet paysager du permis de construire ou de lotir devra prévoir un plan des plantations. Les plantations existantes doivent être maintenues au maximum.
- ◆ Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts, tout en privilégiant les essences régionales.
- ◆ Concernant le choix des arbres et arbustes et leur implantation par rapport au bâti, il faudra se reporter au règlement du parc d'activité.

**SECTION 3**  
**POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE AU1x 14 - Surfaces et densités**

- ◆ Non règlementé pour les activités.
- ◆ Les logements de fonction sont limités comme suit :
  - quantité : 1 par activité, obligatoirement à l'étage
  - surface de plancher : maximum 100 m<sup>2</sup>
  - surface de plancher inférieure à la moitié de la surface affectée à l'activité économique.