

Pièce jointe n°04

COMPATIBILITE DES ACTIVITES PROJETEES AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME



BLANCHISSERIE 2000

**ZAC DE NAPOLLON
55 AVENUE DES TEMPLIERS
13400 AUBAGNE**

Laura PINSON laura.pinson@socotec.com +33.6.07.25.61.31	Cheffe de projet	Version n°3 – Demande de compléments de l'Inspectrice de l'Environnement, Madame RAMAROSON Nombre de pages : 14
Jeanne VOIRY jeanne.voiry@socotec.com +33.6.18.18.29.03	Chargée d'affaires	Référence du rapport : E61B4/22/089

DATE DU RAPPORT : Octobre 2023

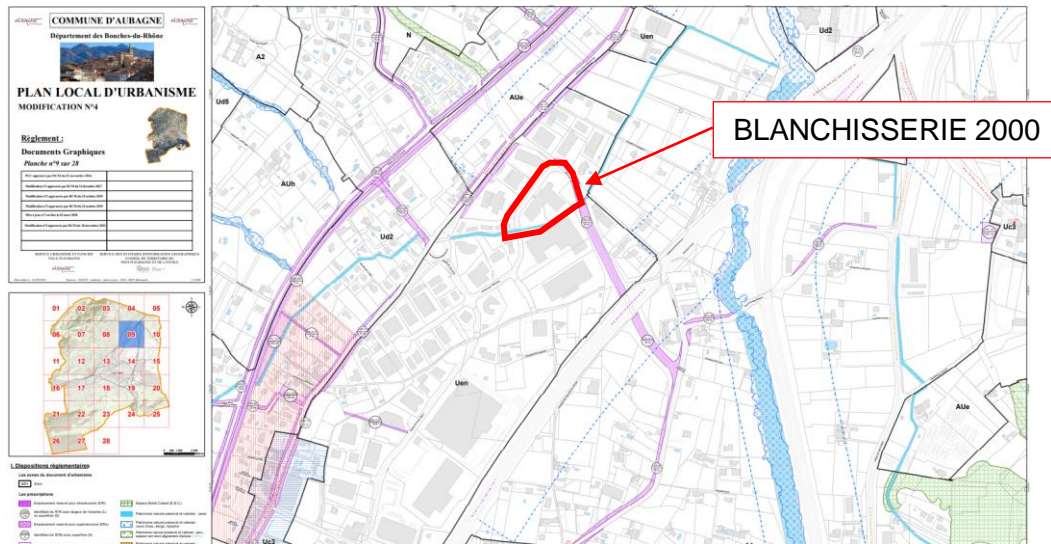
La reproduction de ce document n'est autorisée que sous sa forme intégrale.

SOMMAIRE

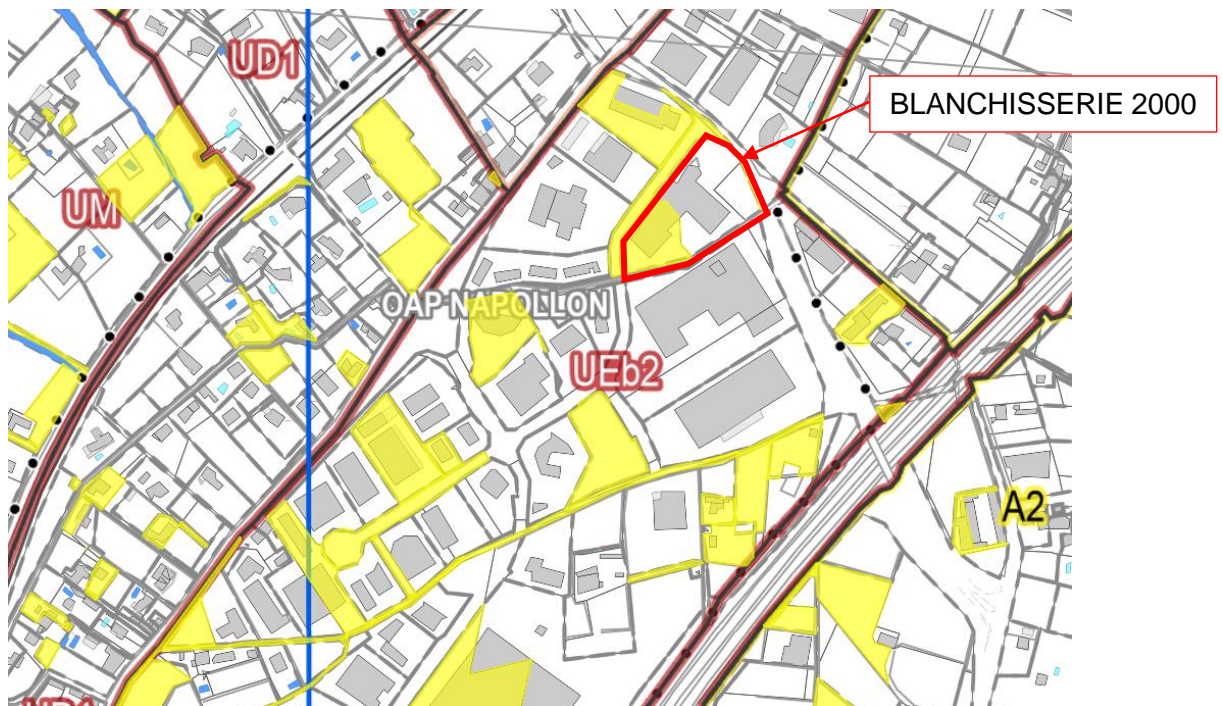
1.	COMPATIBILITE PAR RAPPORT AU P.L.U DE LA COMMUNE D'AUBAGNE	3
-----------	---	----------

1. COMPATIBILITE PAR RAPPORT AU P.L.U DE LA COMMUNE D'AUBAGNE

Le site de la BLANCHISSERIE 2000 implanté sur la commune d'Aubagne appartient à la zone Uen du P.L.U de la commune d'Aubagne. Le dernier Plan d'Occupation des Sols de la ville datait de juillet 2000. Le nouveau Plan Local d'Urbanisme a été voté en Conseil municipal le 22 novembre 2016. Ce document, a fait l'objet d'ajustements en 2017 afin de prendre en compte de manière très précise le risque feux de forêt d'une part, et le risque inondation d'autre part. Une 4^{ème} modification a été approuvée par DCM le 18 novembre 2021.



Après le dépôt du dossier d'enregistrement, le nouveau PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile a été approuvé le 29/06/2023 et est exécutoire depuis le 6 juillet 2023. Il s'applique sur les 12 communes du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, ces communes sont localisées dans le département des Bouches-du-Rhône, à l'exception de Saint-Zacharie située dans le département du Var.



Le site se situe désormais en zone UEb2 - Zones d'activités productives dédiées aux industries, à la logistique et aux bureaux.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEb2

Les zones UE couvrent notamment les zones d'activités économiques dédiées.

UEb	Zones principalement dédiées au développement d' activités industrielles (sauf en UEb1a) et logistiques ainsi que de bureaux .
↳ UEb1	... avec une emprise au sol limitée à 50% et avec des hauteurs de façade maximales limitées à 10 mètres.
↳ UEb1a	... avec une emprise au sol limitée à 50% et avec des hauteurs de façade maximales limitées à 10 mètres et 12 mètres.
↳ UEb2	... avec une emprise au sol limitée à 60% et avec des hauteurs de façade maximales limitées à 10 mètres.
↳ UEbc	Zone de Camp de Sarlier principalement dédiées au développement d' activités industrielles et logistiques ainsi que de bureaux ... avec une emprise au sol réglementé par une OAP et avec des hauteurs de façade maximales limitées à 15 mètres.

Article	Description	Situation	Commentaire
ARTICLE 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS	<u>Sont interdits dans l'ensemble des zones UE pour les constructions neuves et les changements de destination :</u> <ul style="list-style-type: none"> ♣ Les constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2 ; ♣ Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ; ♣ Les dépôts sauvages de toute nature (feraille, véhicules accidentés ou usagés, gravats, végétaux, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ; ♣ Les aires d'exposition et de présentation liées à une activité ; ♣ L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ♣ Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme. 	C	Installation autorisée dans la zone UEn.
	Sont interdites dans la zone UEn : <ul style="list-style-type: none"> ♣ Les constructions à destination de commerce de gros autres que celles visées à l'article 2 ; ♣ Les constructions à destination de commerce de détail ; ♣ Les constructions à destination de salles cinéma ; ♣ Les constructions à destination de restauration ; ♣ Les constructions à destination d'activités de service autres que celles visées à l'article 2 ; ♣ Les constructions à destination d'hébergement hôtelier. 		
ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET AFFECTATION DES SOLS	a) Sont précisés dans le tableau suivant et selon les zones : <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> les constructions nouvelles autorisées (<input type="checkbox"/>) , admises sous condition (<input type="checkbox"/>) ou interdites (<input type="checkbox"/>) selon leur destination et sous-destination ; <input type="checkbox"/> les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (<input type="checkbox"/>) , admis sous condition (<input type="checkbox"/>) ou interdits (<input type="checkbox"/>) . 	C	Installation autorisée dans la zone UEb2.

Article	Description	Situation	Commentaire																																																																																																																																																																				
	<table><tr><th></th><th>UEa</th><th>UEb</th><th>UEbc</th><th>UEb1a</th><th>UEc</th><th>UEt</th></tr><tr><td>Destination</td><td colspan="6">Exploitation agricole ou forestière</td></tr><tr><td>Sous-destinations</td><td>Exploitation agricole*</td><td colspan="5" rowspan="3">interdites</td></tr><tr><td></td><td>Exploitation forestière*</td></tr><tr><td>Destination</td><td colspan="6">Habitation</td></tr><tr><td>Sous-destinations</td><td>Logement*</td><td colspan="5" rowspan="3">interdites</td></tr><tr><td></td><td>Hébergement*</td></tr><tr><td>Destination</td><td colspan="6">Commerce et activité de service</td></tr><tr><td>Sous-destinations</td><td>Artisanat et commerce de détail*</td><td rowspan="5">admissibles sous condition (cf. article 1e)</td><td rowspan="5">interdites</td><td>interdites</td><td rowspan="3">autorisées</td><td rowspan="5">admissibles sous condition (cf. article 1e)</td></tr><tr><td></td><td>Restauration*</td><td>autorisées</td></tr><tr><td></td><td>Commerce de gros*</td><td>interdites</td></tr><tr><td></td><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*</td><td>autorisées</td><td>autorisées</td></tr><tr><td></td><td>Hôtel*</td><td>autorisées</td><td>autorisées</td></tr><tr><td></td><td>Autres hébergements touristiques*</td><td rowspan="2">interdites</td><td rowspan="2">interdites</td><td colspan="2">interdites</td></tr><tr><td></td><td>Cinéma*</td><td>autorisées</td><td>interdites</td></tr><tr><td>Destination</td><td colspan="6">Équipements d'intérêt collectif et services publics*</td></tr><tr><td>Sous-destinations</td><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*</td><td rowspan="2">autorisées</td><td rowspan="2">autorisées</td><td rowspan="2">autorisées</td><td rowspan="2">autorisées</td><td rowspan="2"></td></tr><tr><td></td><td>Locaux techniques et industriels des</td></tr><tr><td></td><td>administrations publiques et assimilés*</td><td rowspan="5">interdites</td><td rowspan="5">autorisées</td><td rowspan="5">autorisées</td><td rowspan="5">interdites</td><td rowspan="5"></td></tr><tr><td></td><td>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*</td></tr><tr><td></td><td>Salles d'art et de spectacles*</td></tr><tr><td></td><td>Équipements sportifs*</td></tr><tr><td></td><td>Autres équipements recevant du public*</td></tr><tr><td>Destination</td><td colspan="6">Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td></tr><tr><td>Sous-destinations</td><td>Industrie*</td><td rowspan="4">autorisées</td><td rowspan="4">autorisées</td><td>autorisées</td><td rowspan="4">interdites</td><td rowspan="4">autorisées</td></tr><tr><td></td><td>Entrepôt*</td><td>admissibles sous condition (cf. article 1d)</td></tr><tr><td></td><td>Bureau*</td><td>admissibles sous condition (cf. article 1f)</td><td>autorisées</td></tr><tr><td></td><td>Centre de congrès et d'exposition*</td><td>autorisées</td><td>autorisées</td></tr><tr><td colspan="7">Autres activités, usages et affectations des sols</td></tr><tr><td></td><td>Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol</td><td>interdits</td><td colspan="4" rowspan="2">interdits</td></tr><tr><td></td><td>Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux...</td><td>autorisées</td></tr><tr><td></td><td>Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)</td><td colspan="5">admis sous condition (cf. article 1c)</td></tr><tr><td></td><td>Installations nécessaires au fonctionnement et à la sécurité de la zone (installations de chauffage/climatisation, contrôle des accès, dépôts d'hydrocarbure...)</td><td colspan="5">autorisées</td></tr></table>		UEa	UEb	UEbc	UEb1a	UEc	UEt	Destination	Exploitation agricole ou forestière						Sous-destinations	Exploitation agricole*	interdites						Exploitation forestière*	Destination	Habitation						Sous-destinations	Logement*	interdites						Hébergement*	Destination	Commerce et activité de service						Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail*	admissibles sous condition (cf. article 1e)	interdites	interdites	autorisées	admissibles sous condition (cf. article 1e)		Restauration*	autorisées		Commerce de gros*	interdites		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*	autorisées	autorisées		Hôtel*	autorisées	autorisées		Autres hébergements touristiques*	interdites	interdites	interdites			Cinéma*	autorisées	interdites	Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics*						Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	autorisées	autorisées	autorisées	autorisées			Locaux techniques et industriels des		administrations publiques et assimilés*	interdites	autorisées	autorisées	interdites			Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*		Salles d'art et de spectacles*		Équipements sportifs*		Autres équipements recevant du public*	Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						Sous-destinations	Industrie*	autorisées	autorisées	autorisées	interdites	autorisées		Entrepôt*	admissibles sous condition (cf. article 1d)		Bureau*	admissibles sous condition (cf. article 1f)	autorisées		Centre de congrès et d'exposition*	autorisées	autorisées	Autres activités, usages et affectations des sols								Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol	interdits	interdits					Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux...	autorisées		Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)	admis sous condition (cf. article 1c)						Installations nécessaires au fonctionnement et à la sécurité de la zone (installations de chauffage/climatisation, contrôle des accès, dépôts d'hydrocarbure...)	autorisées						
	UEa	UEb	UEbc	UEb1a	UEc	UEt																																																																																																																																																																	
Destination	Exploitation agricole ou forestière																																																																																																																																																																						
Sous-destinations	Exploitation agricole*	interdites																																																																																																																																																																					
	Exploitation forestière*																																																																																																																																																																						
Destination	Habitation																																																																																																																																																																						
Sous-destinations	Logement*	interdites																																																																																																																																																																					
	Hébergement*																																																																																																																																																																						
Destination	Commerce et activité de service																																																																																																																																																																						
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail*	admissibles sous condition (cf. article 1e)	interdites	interdites	autorisées	admissibles sous condition (cf. article 1e)																																																																																																																																																																	
	Restauration*			autorisées																																																																																																																																																																			
	Commerce de gros*			interdites																																																																																																																																																																			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*			autorisées	autorisées																																																																																																																																																																		
	Hôtel*			autorisées	autorisées																																																																																																																																																																		
	Autres hébergements touristiques*	interdites	interdites	interdites																																																																																																																																																																			
	Cinéma*			autorisées	interdites																																																																																																																																																																		
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics*																																																																																																																																																																						
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	autorisées	autorisées	autorisées	autorisées																																																																																																																																																																		
	Locaux techniques et industriels des																																																																																																																																																																						
	administrations publiques et assimilés*	interdites	autorisées	autorisées	interdites																																																																																																																																																																		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*																																																																																																																																																																						
	Salles d'art et de spectacles*																																																																																																																																																																						
	Équipements sportifs*																																																																																																																																																																						
	Autres équipements recevant du public*																																																																																																																																																																						
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire																																																																																																																																																																						
Sous-destinations	Industrie*	autorisées	autorisées	autorisées	interdites	autorisées																																																																																																																																																																	
	Entrepôt*			admissibles sous condition (cf. article 1d)																																																																																																																																																																			
	Bureau*			admissibles sous condition (cf. article 1f)			autorisées																																																																																																																																																																
	Centre de congrès et d'exposition*			autorisées			autorisées																																																																																																																																																																
Autres activités, usages et affectations des sols																																																																																																																																																																							
	Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol	interdits	interdits																																																																																																																																																																				
	Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux...	autorisées																																																																																																																																																																					
	Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)	admis sous condition (cf. article 1c)																																																																																																																																																																					
	Installations nécessaires au fonctionnement et à la sécurité de la zone (installations de chauffage/climatisation, contrôle des accès, dépôts d'hydrocarbure...)	autorisées																																																																																																																																																																					

Article	Description	Situation	Commentaire
	<p>b) En outre, sont autorisés les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l'article 1a.</p> <p>Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis et autorisés Dans l'ensemble des zones UE : c) Sont admis les dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage) à condition qu'ils soient liés à une construction autorisée dans la zone. En outre, dans la zone UEbc : d) Sont admis les entrepôts à condition d'être nécessaires à l'activité principale autorisée ; En outre, dans l'ensemble des zones UEa, UEb (hormis UEb1 et UEbc) et UEt : e) Sont admises les constructions de la destination « Commerce et activité de service » (à l'exception de la sous-destination « Cinéma* » qui est interdite) à condition : <input type="checkbox"/> qu'elles s'implantent dans un pôle de vie* localisé dans une OAP sectorielle ou délimité sur le règlement graphique ; <input type="checkbox"/> et que ces constructions soient destinées à des commerces et activités de service de proximité, nécessaires au fonctionnement de la zone. En outre, dans l'ensemble de la zone UEa : f) Sont admises les constructions de la sous-destination « Bureau* » à condition qu'elles soient liées à une construction d'une autre sous-destination autorisée ou admise dans la zone. En outre, dans la zone UEc2a « La Foux » sur la commune de Saint-Zacharie : g) Sont interdites les ICPE visées par la directive 2010/75/UE (« directive IED* »).</p>		
ARTICLE 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS	<p>2.1 - Sont admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> ♣ Dans l'ensemble de la zone UE, à l'exception de la zone UEs2, les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires au fonctionnement de la zone ; ♣ Dans l'ensemble de la zone UE, l'aménagement et l'extension des constructions légales à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et ayant conservé cette destination, d'une surface de plancher initiale supérieure ou égale à 50 m² et à condition que la surface de plancher de l'extension projetée n'excède pas 30% de la surface de plancher d'origine, et que la surface totale, extension comprise, n'excède pas 200 m². Les piscines sur les terrains supportant une habitation existante conforme aux dispositions précédentes sont également autorisées à condition qu'elles soient non couvertes. ♣ Les extensions des constructions à destination de commerce à condition que la totalité des extensions n'excède pas 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, et dans la limite de 100 m², dans les zones UEa2, et UEs2. ♣ Les extensions des constructions à destination de commerce dans la zone UEv. 	SO	Absence d'extension à destination de commerce ou d'habitation en cours de la Blanchisserie 2000.
	2.2 - Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du titre III	SO	Parcelles non indiquées sur les documents graphiques.

Article	Description	Situation	Commentaire
	Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au titre III du présent règlement.		
	2.3 - Prise en compte des divers risques et nuisances du titre III Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du titre III du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.	SO	Les parcelles de la Blanchisserie 2000 ne sont pas concernées par le risque inondation. Le zonage du PPRI s'arrête à la délimitation de la Route de Napollon.
	2.4 - Obligations imposées aux constructions en matière de performance énergétique et environnementale ♣ Dans l'ensemble de la zone UE, toute construction neuve doit mettre en place un système de rafraichissement passif. A défaut, en cas de besoin d'un système de rafraichissement actif, des sources d'énergies renouvelables (y compris le raccordement à un réseau de froid) doivent être mises en place.	SO	Installation existante.
ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE	3.1 - Caractéristiques des accès Les accès doivent être adaptés aux usages et aux besoins de l'opération, de la construction ou de l'aménagement desservi ainsi qu'au trafic sur la voie de desserte. Les accès doivent permettre l'entrecroisement des véhicules. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité du trafic et du traitement urbain de l'espace public. Au droit des accès, la priorité est donnée au principe de continuité des aménagements existants ou à prévoir en faveur des piétons et des cyclistes. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation est la moindre.	C	Présence de deux accès à la Blanchisserie respectant les prescriptions ci-dessus.
	3.2 - Caractéristiques des voiries ♣ Dans l'ensemble de la zone UE, toute construction ou aménagement doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne les exigences de sécurité routière, de secours et de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets. La voirie interne	C	La Blanchisserie est desservie par une route départementale (D43F), permettant la circulation de poids lourds notamment.

Article	Description	Situation	Commentaire
	des opérations d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, en disposant d'un tracé qui s'inscrit dans la continuité du réseau viaire environnant en termes de fonctionnement et de composition.		
ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	4.1 - Eau potable Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.	C	Installation raccordée au réseau public d'eau potable.
	4.2 - Eaux usées Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement	C	Installation raccordée au réseau public d'assainissement. Présence d'une autorisation de déversement délivrée par Eaux des Collines.
	4.3 - Eaux pluviales Dans l'ensemble de la zone UE, dans le cadre des aménagements, il convient : <ul style="list-style-type: none"> ♣ D'éviter le rejet direct des eaux de toitures, cours et terrasses, ou plus globalement de projets, sur le domaine public ou dans tout réseau pluvial, ♣ De favoriser le ralentissement et l'étalement des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées ou couvertes, ♣ De favoriser la mise en place de techniques alternatives d'aménagements destinées à réduire le taux d'imperméabilisation global du projet (trottoirs enherbés, structures alvéolaires, ...), ♣ D'envisager la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie (cuve en descente de toiture, bassin en fond de jardin, puits drainant, ...). En complément de ces dispositions, les règles de dimensionnement des ouvrages peuvent être imposées, selon les zones, par les services compétents.	C	Présence de zones enherbées (parkings, aires de repos, accès bureaux, etc.) sur le site permettant de l'infiltration naturelle des eaux pluviales.
	4.4 - Autres réseaux Les raccordements aux réseaux d'électricité et de gaz doivent être enterrés. Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public. La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, s'accompagne de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.	C	Les réseaux sont enterrés.

Article	Description	Situation	Commentaire
	Toute construction neuve doit le cas échéant se raccorder à un réseau de chaleur (concéder par la collectivité ou vertueux).		
ARTICLE 5 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	5.1 - Principes généraux Les espaces libres doivent être aménagés et végétalisés avec de préférence des essences locales non allergisantes et peu consommatrices d'eau. Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements et de préférence avec des essences locales non allergisantes et peu consommatrices d'eau. Les arbres de haute tige existants sont maintenus ou, en cas d'impossibilité obligatoirement remplacés par des arbres de haute tige, en nombre au moins équivalent, à l'exception de la zone UEs2. De même, la marge de recul sur l'A52, figurant au document de zonage, devra faire l'objet d'un traitement paysager, avec notamment le doublement des clôtures longeant l'autoroute par des plantations de type haies non monospécifiques, arbres, arbustes, destinées à limiter les perceptions visuelles des nouveaux bâtiments depuis l'A52.	C	Les espaces non imperméabilisés du site sont enherbés et boisés. L'aire de stationnement est boisée par d'une dizaine d'arbre : oliviers et sapins, et délimitée par une haie d'arbustes.
	5.2 - Espaces de pleine terre A l'exception de la zone UEs2, la surface des espaces verts de pleine terre doit être égale ou supérieure à 20% de la superficie totale du terrain dans l'ensemble de la zone UE.		
ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	En l'absence d'indication portée au document graphique, les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum de l'alignement existant ou futur des voies publiques ou privées dans l'ensemble des zones UE, à l'exception : <ul style="list-style-type: none"> ♣ De la zone UEa1 dans laquelle les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement de la RD8n ; ♣ De la zone UEp dans laquelle les constructions doivent être implantées à 5 mètres de l'alignement existant ou futur des voies publiques ou privées ; ♣ De la zone UEs2 où : <ul style="list-style-type: none"> o en l'absence d'indication graphique portée au schéma de l'OAP et / ou au règlement graphique (document de zonage), les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à 3 mètres minimum de l'alignement existant ou futur des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public et des emprises publiques. o des adaptations peuvent être admises pour les installations et constructions de faible importance, nécessaires à la sécurité et au gardiennage des entreprises (poste de contrôle, bureau de gardien ...). 	C	Les constructions sont implantées à au moins 5 m de l'alignement des voies publiques.
ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	7.1 - En l'absence d'indication portée aux documents graphiques de zonage et d'OAP, et à l'exception de la zone UEs2, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction	C	Les constructions sont implantées à au moins 5 m de l'alignement des limites séparatives.

Article	Description	Situation	Commentaire
PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit supérieure ou égale à 5 mètres.		
	7.2 – En zone UEs2, les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait des séparatives de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit supérieure ou égale à 3 mètres.	SO	
	7.3 - Dans l'ensemble des zones UE, dès lors que les limites du terrain d'assiette de l'opération jouxtent des parcelles ou un tènement situés dans une zone urbaine à vocation résidentielle (UA, UB, UC, UD ou UHG), les constructions à destination d'activités doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres des limites séparatives des parcelles ou tènement à usage d'habitation.	SO	
	7.4 - Les bassins d'une piscine doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives	SO	
ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	Non réglementée.		
ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	L'emprise au sol des constructions est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> ♣ 50% dans les zones UEj, UEm, UEp, UEs1, et UEv ; ♣ 60% dans la zone UEn à l'exception des entrepôts pour lesquels l'emprise au sol est limitée à 40% ; ♣ 60% dans les zones UEa1, UEa2 et UEI ♣ En UEs2, l'emprise au sol est fixée par l'OAP. 	C	L'emprise des constructions est de 40 % du terrain total de la Blanchisserie.
	10.1 - Modalités d'application des règles de hauteur <ul style="list-style-type: none"> ♣ Hauteur de façade : la hauteur de façade (HF) des constructions se mesure à partir du terrain naturel, en tout point de la construction jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'au sommet de l'acrotère. ♣ Hauteur maximale : la hauteur maximale correspond à la hauteur maximale de la construction, en tenant compte de la hauteur de la toiture, ou de tout élément architectural qui la surmonte. Toutefois, ne sont pas pris en compte les hauteurs d'éléments techniques (tels que cheminées, acrotères, lices et barrières, gaines de ventilation, antennes, installations thermiques, panneaux photovoltaïques ou assimilés, ...). 10.2 - Sauf prescriptions graphiques de hauteur spécifiques indiquées sur les documents graphiques, la hauteur de façade (HF) des constructions ne peut excéder : <ul style="list-style-type: none"> ♣ 18 mètres dans la zone UEp, sauf pour les constructions à usage d'entrepôt ou d'industrie ou la hauteur autorisée est portée à 22 mètres ; 	C	La hauteur maximale de la façade de la Blanchisserie est de 6,9 m.

Article	Description	Situation	Commentaire
	<ul style="list-style-type: none"> ♣ 15 mètres dans la zone UEm et UEs2 ; ♣ 10 mètres dans les zones UEa1, UEa2, UEj, UEI, UEn, UEs1, UEv, à l'exception des bureaux et activités hôtelières pour lesquelles la hauteur est limitée à 12 mètres. 		
ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS	11.1 - Principes généraux Pour les grands volumes, une recherche de rythme au niveau des formes, des structures apparentes, des façades et des couvertures doit être privilégiée. Les petits volumes doivent être traités avec simplicité. Les aires de stationnement ainsi que les surfaces de stockage et de manutention sont localisées prioritairement à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain.	C	Les stationnements sont implantés derrière et sur la façade Est du bâtiment. Ils sont boisés.
	11.2 - Façades Les teintes vives, qui ne s'inscrivent pas dans une composition d'ensemble, sont à exclure.	C	Les façades sont de couleur ocre pale, couleur typique des bâtiments de la région.
	11.3 - Toitures En zone UEs2, les toitures végétalisées sont encouragées. Elles doivent par ailleurs participer à la rétention des eaux pluviales pour une pluie décennale, conformément à l'article 4.4 ci-avant.	SO	
	11.4 - Locaux et équipements techniques L'impact visuel des éléments techniques doit être limité, et le cas échéant faire l'objet d'un traitement architectural. Les fonctions de ventilation, climatisation ou autres dispositifs techniques sont installés à l'intérieur de la construction. Seules les descentes d'eau pluviale sont autorisées en façade. Les antennes relais d'ondes radiophoniques sont installées de façon à ne pas être perçues depuis l'espace public. En zone UEs, les espaces de stockage à l'air libre sont intégrés au projet par un traitement paysager et traités pour limiter l'impact visuel depuis la voie publique ou privée.	C	Les locaux techniques sont situés dans le bâtiment.
	11.5 - Enseignes Interdites sur la toiture, les enseignes, discrètes dans leur conception, doivent être localisées : <ul style="list-style-type: none"> ♣ Dans le mur clôture, à proximité de l'entrée de la parcelle, une seule et unique enseigne, au nom générique du pôle économique ; ♣ Sur la façade, doit être positionnée à la hauteur où s'exerce l'activité sans encadrement, de couleur claire et en rapport avec la couleur de la façade, sans dépasser sur le niveau supérieur. 	C	Présence de 2 petites enseignes réparties sur la clôture et une sur le portail d'accès.

Article	Description	Situation	Commentaire
	Caissons lumineux et enseignes clignotantes sont interdits.		
	11.6 – Clôtures A l'exception de la zone UEs2, les clôtures sur voies ou espaces publics sont constituées : <ul style="list-style-type: none"> ♣ Soit d'un mur bahut de 1 mètre maximum surmonté d'éléments ajourés ; ♣ Soit d'un grillage de teinte sombre, sauf nécessité ponctuelle de masquer des locaux de stockage des déchets ou des locaux et installations techniques. Leur hauteur totale ne peut excéder 2 mètres.	C	Clôture grillagée de couleur blanche, similaire à celle du bâtiment.
	Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés (grillage de large maille 150 x 150) ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes, arbustives locales et non allergisantes. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.	C	Absence de clôture adjacente au cours d'eau.
ARTICLE 12 – STATIONNEMENT	12.1 - Principes généraux Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat. A l'intérieur des terrains, ces aires de stationnement ne devront pas se confondre avec les zones de manœuvre ou d'accès aux autres places de stationnement. 12.2 - Modalités de calcul des places de stationnement Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète ou par place. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la première décimale est supérieure ou égale à 0,5. <ul style="list-style-type: none"> ♣ Exemple 1 : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher pour des constructions à destination de bureaux ou d'hébergement hôtelier. Création d'un bâtiment à destination de bureaux de 450 m² de surface de plancher : $450/40 = 11.25$. Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 11 places de stationnement. ♣ Exemple 2 : 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher pour des constructions à destination d'industrie. Création d'un bâtiment à destination d'industrie de 1290 m² de surface de plancher : $1290/150 = 8.6$. Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 9 places de stationnement. 12.3 - Normes de stationnement pour les véhicules	C	Présence d'environ 40 places de parking pour 19 places selon la norme (2 844 m ² / 150 m ²).

Article	Description	Situation	Commentaire
	<ul style="list-style-type: none"> ♣ Constructions à destination de bureaux ou d'hébergement hôtelier : 1 place/40 m² de surface de plancher ; ♣ Constructions à destination de commerce d'une surface de plancher supérieure à 200 m² et inférieure à 1500 m² : 1 place/40 m² de surface de plancher ; ♣ Constructions à destination de commerce d'une surface de plancher supérieure à 1500 m² : 1 place/20 m² de surface de plancher ; ♣ Constructions à destination d'industrie, d'artisanat ou d'entrepôt : 1 place/150 m² de surface de plancher ; ♣ Constructions à destination d'habitation : 1 place/70 m² de surface de plancher ; ♣ Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parcs de stationnement publics existants à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable. 		
	<p>12.4 - Normes de stationnement pour les cycles</p> <p>Les constructions doivent être accompagnées de locaux ou espaces dédiés au stationnement des cycles. Ces locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteur. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale. Les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public. Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.</p> <ul style="list-style-type: none"> ♣ Constructions à destination de bureaux : 3% de la surface de plancher ; ♣ Constructions à destination de commerce : non réglementé ; ♣ Constructions à destination d'artisanat : non réglementé ; ♣ Constructions à destination d'entrepôt : non réglementé ; ♣ Constructions à destination d'industrie : 3% de la surface de plancher ; ♣ Constructions à destination d'hébergement hôtelier : non réglementé ; ♣ Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : non réglementé. 	C	Emplacements prévus au niveau du parking extérieur.