



PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise en compatibilité du PLU
avec la déclaration de projet « Parc d'activités ALATA VI »

PIECE n°1 – VOLET 4

ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION

Choix retenus pour établir les OAP et le règlement

Sommaire

PARTIE I : INTRODUCTION	3
PARTIE II : JUSTIFICATION DE L'OAP « ALATA VI »	4
PARTIE III : JUSTIFICATION DU REGLEMENT	15
PARTIE IV : CONCLUSION	29

1- Introduction

La mise en compatibilité du PLU concerne le projet d'extension du parc d'activités ALATA.

Ce parc connaît un certain succès du fait de sa situation, de son environnement agréable entre ville et forêt d'Halatte. Le nouveau secteur à aménager est dénommé « ALATA VI » d'une superficie d'environ 43 hectares dont le périmètre est délimité :

- à l'Est, par la base aérienne de Creil ;
- au Sud, par la RD 1330 (route de Senlis, vers l'A1) ;
- à l'Ouest, par l'avenue de la Forêt d'Halatte (ce massif forestier se trouve à 1 et 2 km au Nord et à l'Est);
- au Nord, par la limite communale Creil / Verneuil-en-Halatte.

LOCALISATION du secteur « ALATA VI »



2- JUSTIFICATION DE L'OAP « ALATA VI »

Le secteur ALATA VI vise la réalisation et le développement d'un parc multi-activités de qualité dans la continuité des zones économiques du parc ALATA. Son développement permet de créer une offre foncière nouvelle pour l'implantation de structures exogènes souhaitant s'implanter dans le Nord francilien ou le développement de structures d'activités existantes endogènes au territoire, générant une création d'emplois significative.

Il prévoit ainsi l'aménagement d'un parc d'activités diversifiées, de taille et de typologies variées accompagnées de services aux entreprises et salariés, pour environ 170 000 m² de surfaces bâties et locaux d'activités.

2.1 - OBJECTIFS

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « ALATA VI » permet de décliner plus précisément les orientations du PADD concernant :

➤ **L'axe 1 « Une ville au cœur des échanges du bassin de vie ; un centre actif de l'agglomération »**

→ **Objectif n°1 : un pôle économique et d'emplois, à faire évoluer vers l'excellence**, notamment en s'appuyant sur les orientations suivantes :

- Disposer d'une offre foncière et immobilière suffisante en adéquation avec les besoins des entreprises (besoins actuels et besoins anticipés). Cette offre doit se construire par la reconquête et requalification des parcs existants dédiés aux activités économiques, **l'extension du Parc ALATA**, l'évolution des tissus industrialisés et les surfaces envisagées dans le cadre du projet « Gare cœur d'agglomération »
- Développer et requalifier les parcs économiques existants : Reconquérir en qualité les zones commerciales, **étendre et faire du parc ALATA un parc durable et intégré**
- Pallier la perte prévisible d'emplois liée à l'évolution de la base aérienne (cessation de l'activité aéronautique) par la valorisation du potentiel foncier ainsi libéré (valorisation d'une offre d'activité économique à dominante activités à haute valeur ajoutée).

→ **Objectif n°5 : un pôle urbain plus visible, lisible et accessible**, notamment en s'appuyant sur les orientations suivantes :

- Traiter les entrées d'agglomération et de ville et de manière différenciée pour valoriser la diversité culturelle et urbaine de l'agglomération et de Creil.

- Valoriser le(s) rôle(s) fonctionnel(s) des entrées de ville : il s'agit de penser le développement et l'aménagement des secteurs « entrée de ville » et le traitement de leurs espaces publics prenant en compte les usagers (actifs se rendant à leur lieu de travail, résidents, touristes...), et leur rôle dans le fonctionnement de la ville (connexion intercommunale, accès centre-ville, maillage entre les quartiers...).

➤ **L'axe 4 « Une ville durable : un développement qui préserve les ressources et crée du lien »**

📌 **Objectif n°3 : développer la nature en ville au travers de la trame verte et bleue**, notamment en s'appuyant sur les orientations suivantes :

- Protéger les grands espaces de biodiversité existants au sein de la ville.
- Faire émerger une démarche de pratiques de gestion et d'entretien des espaces verts plus respectueuse de l'environnement (gestion durable, gestion différenciée)
- Intégrer des espaces de « nature » dans les nouvelles opérations urbaines.

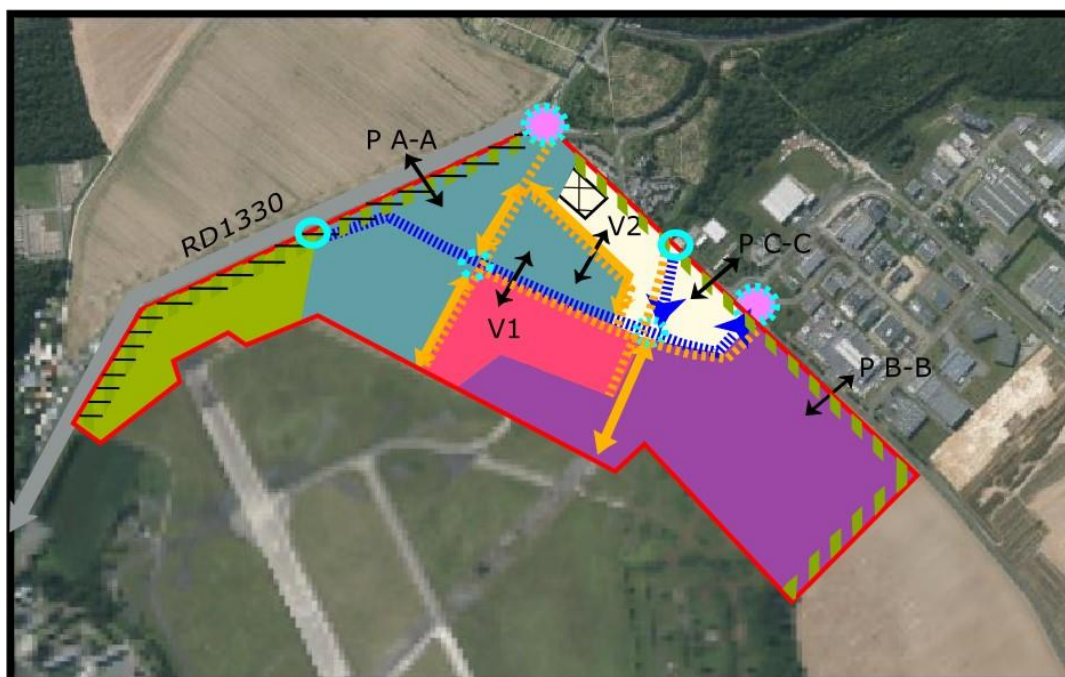
📌 **Objectif n°4 : améliorer les déplacements alternatifs et les liaisons douces**, notamment en s'appuyant sur les orientations suivantes :

- Accompagner les grands projets urbains dans la valorisation des modes doux.
- Offrir les conditions de développement systématique des modes de déplacement alternatifs à la voiture dans la prise en compte des projets à venir.

Les orientations de l'OAP ont aussi pour objectifs :

1. Permettre la mixité d'activités et organiser les futures implantations dans un schéma d'affectations privilégiées
2. Assurer les bonnes conditions de fonctionnement et organiser les circulations et mobilités
3. Réaliser des transitions harmonieuses avec l'environnement paysager de plaine, les zones bâties au Nord et valoriser l'entrée de ville Sud-Est de l'agglomération par la RD1330
4. Maintenir et intégrer des espaces favorables à la biodiversité locale
5. Fixer des objectifs de performances environnementales (énergies renouvelables, sobriété énergétique, constructions bas carbone, gestion naturelle des eaux...)

Ce schéma synthétise les grands principes d'aménagement.
Les emplacements des éléments sont donnés à titre indicatif.



- | | | | | |
|---|---|---|---------------------------|---|
|  | Périmètre de l'OAP |  | Secteur A | Espaces constructibles à vocation économique, distincts par leur composition et destination suivant le programme de l'OAP |
|  | Route départementale |  | Secteur B | |
|  | Aménagement Loi Barnier (retrait des constructions de 50m de la RD) |  | Secteur C | |
|  | Traitement paysager des voies qui incluent des circulations douces et/ou des noues végétalisées |  | Secteur D | |
|  | Traitement paysager des franges |  | Espace naturel à aménager | Secteur où un hôtel peut être implanté |
|  | Carrefours existants à aménager |  | | |
|  | Carrefours sécurisés à créer | | | |
|  | Accès à créer (voie de branchement) | | | |
|  | Concept de voie de desserte principale | | | |
|  | Concept de desserte secondaire | | | |

2 - PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

Objectifs	Proposition intégrée dans l'OAP
<p>1. Permettre la mixité d'activités et organiser les futures implantations dans un schéma d'affectations privilégiées</p>	<p>Afin d'organiser la diversité des activités et d'assurer sa bonne intégration urbaine sur une surface bâties d'environ de 170 000 m², quatre secteurs constructibles distincts sont définis par leur composition, la typologie de destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> - SECTEUR A : ce secteur longe l'avenue de la Forêt d'Halatte. Il constitue une « vitrine » du parc ALATA en arrivant du centre-ville et doit faire écho à son environnement immédiat (bâtiments existants ALATA I). Il participe à l'aménagement qualitatif de l'entrée de ville en étant prioritairement dédié à des activités nécessitant des fonciers modestes (moins de 2 ha environ) : activités tertiaires, bureaux, services, hôtellerie, PME/PMI, équipements mutualisés ou d'intérêt collectif (exemples : crèche, RIE, station H2...). - SECTEUR B: ce secteur offre des possibilités d'accueil assez larges et flexibles, pour s'adapter à la diversité des demandes d'entreprises locales ou exogènes (industries, artisanat, hôtellerie, tertiaires, services, activités de production et de stockage associées et/ou nécessaire à ces activités principales...) - SECTEUR C : ce secteur est prioritairement réservé à des activités nécessitant des fonciers et des capacités de constructions importants de type activités de production et de stockage lié à ces activités - SECTEUR D : ce secteur est prioritairement destiné à des constructions de grande échelle, notamment des entrepôts et activités de transformation/stockage, industries, artisanat de grands gabarits, cohérent avec sa situation dans la continuité des activités aux grandes dimensions d'ALATA II.

2. Assurer les bonnes conditions de fonctionnement et organiser les circulations et mobilités

→ **Accès**

L'ensemble du futur parc ALATA VI devra être connecté aux voies existantes adjacentes (RD1330 et av. de la Forêt d'Halatte) de manière adaptée pour garantir une bonne insertion et des conditions de sécurité sur ces deux axes structurants :

- Un accès depuis la RD1330, aménagé via une pénétrante en sens « entrant » uniquement vers ALATA VI. Il permet de ne pas charger le trafic giratoire existant plus au Nord et d'accéder directement aux futures activités à développer pour les flux venant du Sud et des franges franciliennes.
- Un ou plusieurs accès au futur parc d'activités depuis l'avenue de la Forêt d'Halatte : création d'une entrée et/ou raccordement (entrées/sorties) sur le giratoire existant.

Les autres nouveaux accès, notamment privatifs aux lots, donnant sur ces deux voies seront interdits, sauf exceptions admises pour des accès aux constructions existantes avant la réalisation du projet, si les mesures de sécurité routière sont assurées.

- Aménagement du giratoire d'entrée du Parc ALATA pour le rendre compatible aux nouveaux flux de circulation générés par le parc ALATA 6
- L'emprise du projet intégrera également une portion de la voie verte reliant le centre-ville de Creil à la base militaire (BA110).

→ **Desserte**

L'ensemble des futurs lots et activités sera desservi par un réseau de voies hiérarchisées à créer conformément au schéma général de l'OAP :

- desserte principale à partir de la voie primaire à créer entre la RD1330 et le giratoire de l'avenue de la forêt d'Halatte ;
- Dessertes secondaires à partir des voies secondaires à créer.

2. Assurer les bonnes conditions de fonctionnement et organiser les circulations et mobilités (suite)

Ces voies devront intégrer à minima une chaussée adaptée à la circulation des véhicules (VL et PL) d'au moins 3 m par sens de circulations et des espaces plantés et végétalisés servant également à la gestion naturelle des eaux de pluie (noues plantées).

Par ailleurs, la voie primaire ou principale sera aménagée pour permettre le passage de lignes de transports en commun (bus urbains et/ou interurbains).

Ce schéma de desserte sera également constitué d'un réseau de circulations douces permettant aux piétons et cycles de circuler en toute sécurité : la largeur préconisée d'une voie douce mixte est de 3 m sauf sur la zone N où la possibilité d'aménager une voie verte devra se limiter à une largeur de 2,5m.

→ **Stationnements**

Les stationnements seront gérés en totalité au sein des parties privées et des lots, en dehors de ceux nécessaires aux équipements techniques communs le cas échéant.

Toutes les zones d'attente, aires de manœuvres et de livraisons devront être gérées au sein des parties privatives pour ne créer aucune gêne sur les espaces communs.

Ces espaces seront adaptés et dimensionnés selon les besoins des activités, conformément au règlement.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement intégré et paysager.

Une partie des places de stationnement sera équipée de recharges pour des voitures électriques ou hybrides.

Des places de stationnement pour les deux-roues (vélos) seront prévues.

3. Réaliser des transitions harmonieuses avec l'environnement paysager de plaine, les zones bâties au Nord et valoriser l'entrée de ville Sud- Est de l'agglomération par la RD1330

→ **L'aménagement de l'entrée de ville le long de la RD 1330 (bande de retrait des constructions de 50m)**

La qualité paysagère le long de la RD1330 et de l'avenue de la Forêt d'Halatte est l'un des enjeux majeurs de cette OAP. Les principes définis dans le cadre de l'étude dite « Loi Barnier – L111.6 à 8 du CU » permettent d'aménager l'entrée de ville avec :

- **Une séquence « naturelle »** avec l'aménagement d'un espace naturel de prairies et milieux ouverts favorables à la biodiversité locale ;
- **Une séquence « d'entrée »** constituée autour de la pénétrante routière vers ALATA VI depuis la RD 1330. Cette voie devra être plantée et paysagée.
- **Une séquence « urbaine »** rythmée par l'implantation de bâtis en recul d'au moins 50 m de l'axe de la RD 1330 permet d'installer un paysage de transition avec la plaine maraîchère et agricole située à l'Ouest.

→ **Le traitement des franges de l'OAP (bande 8 m minimum)**

Outre les abords de la RD1330, les franges du projet d'OAP identifiées sur le schéma général d'OAP devront faire l'objet d'un traitement paysager, imposé à au moins 8 m de largeur depuis la limite privée :

- Le long de l'avenue de la Forêt d'Halatte
- Le long de la limite Nord du périmètre de l'OAP

Cette frange verte est destinée à assurer une fonction de « corridor écologique » pour certaines espèces locales (avifaune et chiroptères notamment). Elle devra être traitée avec des plantations (strates arborées et arbustives) propices à ces espèces.

→ **Le traitement des espaces communs au sein de l'OAP**

Les voies de circulation structurantes doivent être arborées afin d'embellir l'espace public et d'assurer la continuité verte. Plusieurs séquences paysagères peuvent être créées :

<p>3. Réaliser des transitions harmonieuses avec l’environnement paysager de plaine, les zones bâties au Nord et valoriser l’entrée de ville Sud- Est de l’agglomération par la RD1330 (suite)</p>	<p><i>Plantation linéaire</i></p> <p>Les plantations d’arbres linéaires sont le motif paysager principal accompagnant les voiries des parcs d’activités. Ce système s’adapte aux contraintes des sites et accompagne les cheminements en mode doux tout en réalisant une séparation avec les PL/VL. De plus, la présence de noues permet de renforcer la mise à distance et gérer les eaux pluviales. Des arbres à port élançés seront préconisés.</p> <p><i>Plantation en bosquets</i></p> <p>Afin d’apporter du rythme sur la voie principale et de proposer un traitement moins linéaire, les arbres et plantations arbustives peuvent être regroupées par zones. La largeur dédiée à la strate arborée est supérieure et permet d’implanter des sujets aux ports variés.</p> <p><i>Plantations basses (fenêtres paysagères)</i></p> <p>La lisière avec les lots privés peut se faire d’un côté avec la noue paysagère, de l’autre par une haie plantée. Ponctuellement, les plantations devront respecter l’aménagement global et offrir des fenêtres paysagères permettant d’ouvrir la vue jusque dans les lots privés.</p>
<p>4. Maintenir et intégrer des espaces favorables à la biodiversité locale</p>	<p>→ Un secteur inconstructible au Sud, le long de la RD1330 est prévu comme zone naturelle :</p> <p>Ce secteur sera réservé au maintien et à la restauration des milieux naturels favorisant la biodiversité locale.</p>

<p>4. Maintenir et intégrer des espaces favorables à la biodiversité locale (suite)</p>	<p>→ Palette végétale</p> <p>Le choix des essences adaptées au climat est primordial.</p> <p>Ces essences seront également adaptées aux espaces et milieux associés (bassins et milieux hygrophiles, abords de voies et cheminements, haies champêtres, bosquets, arbres de haut jet...). Il est demandé une diversité pour à la fois créer le paysage de la zone et consolider la trame verte support de biodiversité.</p> <p>Dans l’hypothèse d’un itinéraire cyclable empruntant la zone naturelle, celui-ci devra être complété d’une double haie ou de bosquets (épineux et arbustes à baies à croissance lente). Cette végétation viendra ainsi renforcer la compensation écologique prévue au sein de la zone Ne en créant une continuité écologique avec les zones de compensation du parc photovoltaïque voisin (PHOTOSOL).</p> <p>L’enrichissement des prairies de fauche créées (11 ha) et gérées par fauche tardive avec exportation dans le cadre des mesures compensatoires associées au projet ALATA VI se fera plus rapidement avec la continuité écologique créée avec les prairies et pelouses de la BA110 (quasiment 100 ha) abritant déjà les espèces attendues, notamment le Tarier pâtre (<i>Saxicola rubicola</i>), Pipit Farlouse (<i>Anthus pratensis</i>) et Linotte mélodieuse (<i>Linaria cannabina</i>). Le site pourrait également devenir un site d’accueil de populations de Fraisier vert (<i>Fragaria viridis</i>), en plus de la Gesse de Nissole (<i>Lathyrus nissolia</i>).</p>
---	---

5. Fixer des objectifs de performances environnementales (énergies renouvelables, sobriété énergétique, constructions bas carbone, gestion naturelle des eaux...)

→ ***Des espaces maintenus et aménagés en faveur de la biodiversité locale***

- Maintien d'une zone naturelle au sud pour aménager et préserver des espaces et habitats favorables à la faune locale
- Aménagement de haies spécifiques pour créer des corridors écologiques
- Végétalisation des espaces publics et privés permettant avec une palette végétale adaptée à la biodiversité pour le maintien d'espèces diverses (insectes, mellifères, petits mammifères...) = participation et constitution d'une trame verte dans le parc

→ ***Une gestion naturelle des eaux de pluie***

L'aménagement doit privilégier une gestion hydraulique naturelle : écoulements gravitaires, rejets limités dans les réseaux publics, cheminements des eaux pluviales dans des noues et bassins paysagers...

→ ***Favoriser le développement des énergies renouvelables et nouvelles***

Les futures activités devront favoriser le recours à des énergies renouvelables exploitant les ressources locales (solaire notamment) pour leurs besoins de consommation.

Par ailleurs, le parc ALATA VI pourra intégrer et faciliter la réalisation d'installations de production/distribution d'hydrogène, intégrées dans l'environnement.

→ ***Inciter à la sobriété énergétique et les constructions bas carbone***

Enfin, au-delà du respect des réglementations thermiques en vigueur, les futures implantations doivent s'engager dans une démarche vertueuse visant à la fois :

-La sobriété énergétique, en favorisant une bonne isolation, une implantation bioclimatique, etc.

Une conception/exploitation bas carbone, en favorisant les matériaux plus écologiques, bio-sourcés, ressources locales, approvisionnements en circuits-courts, ...

5. Fixer des objectifs de performances environnementales (énergies renouvelables, sobriété énergétique, constructions bas carbone, gestion naturelle des eaux...) -suite

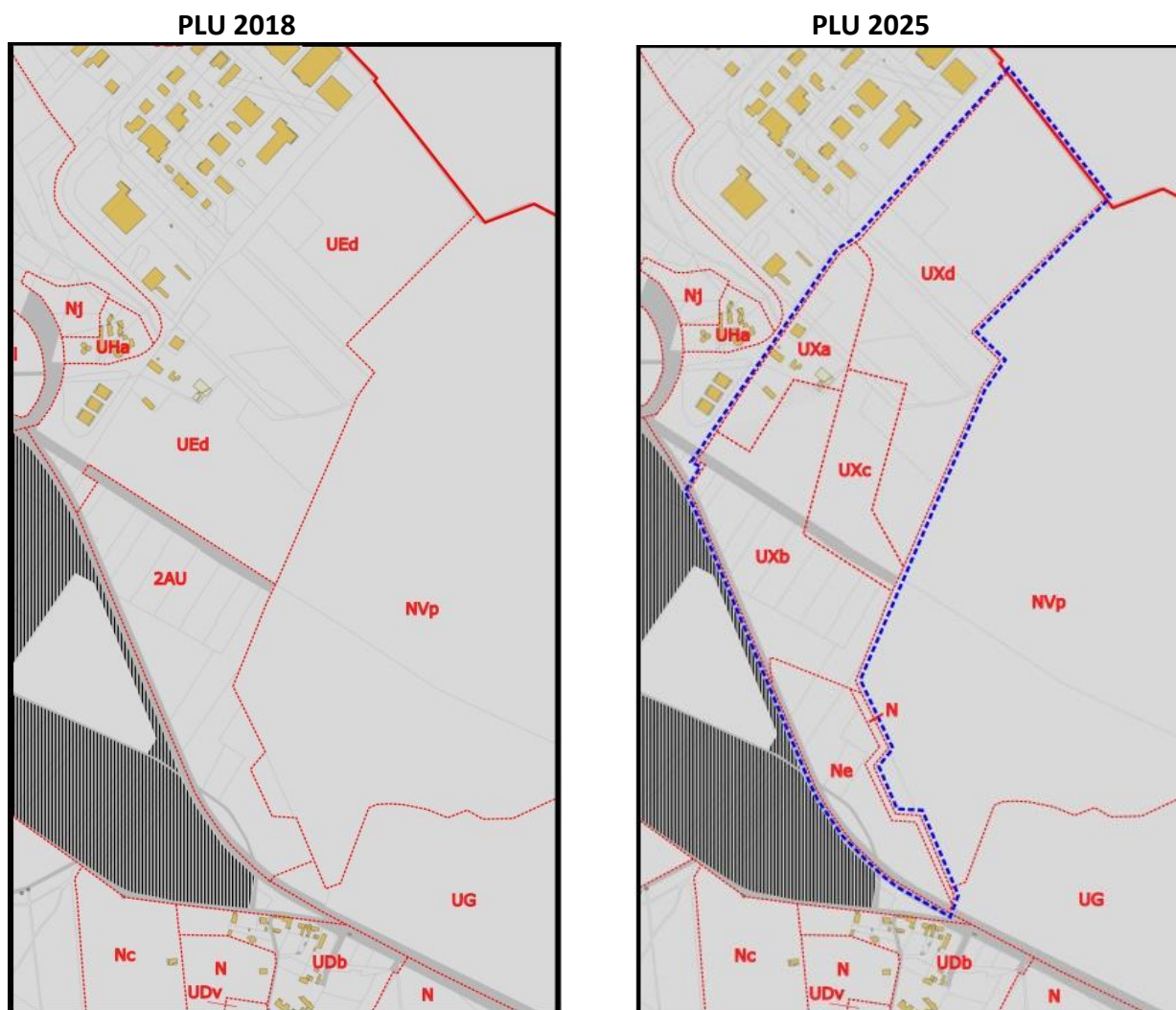
→ ***Inciter à la sobriété énergétique et les constructions bas carbone***

Enfin, au-delà du respect des réglementations thermiques en vigueur, les futures implantations doivent s'engager dans une démarche vertueuse visant à la fois :

- La sobriété énergétique, en favorisant une bonne isolation, une implantation bioclimatique, etc.
- Une conception/exploitation bas carbone, en favorisant les matériaux plus écologiques, bio-sourcés, ressources locales, approvisionnements en circuits-courts, ...

3- JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT

3.1 - L'ÉVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE PAR RAPPORT AU PLU ANTERIEUR



→ La zone UEd est modifiée en zone UX qui comprend quatre sous-secteurs : UXa, UXb, UXc, UXd.

→ La zone 2AU est modifiée, en partie, en zone UXb et en zone Ne et N

→ Une petite partie de la zone UG modifiée en zone Ne et N

3.2 – CHOIX REGLEMENTAIRE

→ Les sous-secteurs de la zone UX :

UXa : il correspond au secteur A de l'OAP

UXb : il correspond au secteur B de l'OAP

UXc : il correspond au secteur C de l'OAP

UXd : il correspond au secteur D de l'OAP

Ces quatre sous-secteurs se distinguent par leur composition et par la typologie de destination des activités prévues.

- **La zone Ne** est créée dans le cadre de l'aménagement du Parc ALATA VI, pour constituer des milieux écologiques propices aux habitats locaux
- **La zone N** est créée dans l'hypothèse d'un itinéraire cyclable pouvant traverser ce secteur. En cas d'aménagement de celui-ci, il devra être complétée d'un linéaire de haies ou de bosquets (épineux et arbustes à baies à croissance lente).

Comparaison des règles

Articles du PLU	PLU 2018	PLU 2025
<p>Dispositions particulières du PLU</p>		<p>Des dispositions particulières ont été ajoutées afin que les règles de la zone UX s’appliquent à chaque lot du lotissement ou à chaque terrain issu d’une division au sein de cette zone.</p> <p>Conformément aux dispositions de l’article R.151-21 du Code de l’Urbanisme “Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l’intérieur d’une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l’objet d’une demande de permis de construire ou d’aménager conjointe sont appréciés comme un projet d’ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d’urbanisme.</p> <p>Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l’article L. 151-15, qu’un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.</p> <p>Dans le cas d’un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d’assiette doit faire l’objet d’une division en propriété ou en jouissance, l’ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d’urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s’y oppose”.</p> <p>Dans la zone UX, les dispositions de l’article R.151-21 ne s’appliquent pas, c’est-à-dire que les règles du PLU sont appréciées à</p>

		<p>chaque lot du lotissement ou à chaque terrain issu d'une division. Cette disposition est notamment reprise dans les dispositions générales du PLU.</p>
<p>Destinations principales Articles 1 et 2</p>	<p>Zone UEd à vocation économique</p> <p>Interdiction des activités : à destinations de commerce.</p> <p>Les occupations admises sous conditions : Les constructions et installations accueillant des activités d'industrie à condition qu'elles ne comportent aucune nuisance pour le voisinage, ni de risques susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant. Les travaux sur des constructions à destination de commerce existantes à la date d'approbation du PLU.</p>	<p>Zone UX à vocation économique.</p> <p>Interdiction des activités à destinations : agricoles ou forestières, de commerce, de services, d'habitation, de restauration, de sports, de caravanes, de loisirs, d'exploitation de carrières.</p> <p>Les interdictions suivantes suivants les sous-secteurs :</p> <p><u>Dans le secteur UXa :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à destination d'industrie - Les constructions à destination d'entrepôt - Les constructions à destination d'artisanat <p>à l'exception de ceux admis à l'article UX 2</p> <p><u>Dans le secteur UXb :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'entrepôts à l'exception de celles admises à l'article UX2 <p><u>Dans le secteur UXc :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à destination d'hébergement hôtelier - Les constructions à usage d'entrepôts à l'exception de celles admises à l'article UX2

<p style="text-align: center;">Destinations principales Articles 1 et 2</p>	<p>Zone 2AU en comparaison avec la sous-zone UXb et zone Ne :</p> <p>Les occupations admises sous conditions :</p> <p>Les constructions à destination d'entrepôt, leurs extensions ou leurs annexes à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance des établissements autorisés.</p> <p>La reconstruction à l'identique en cas de sinistre d'un bâtiment qui ne respecte pas les dispositions réglementaires édictées aux articles 2AU-6, 2AU-7, 2AU-8, 2AU-10, 2AU- 11, 2AU- 12 et 2AU 13. Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, alors même que ces constructions ne respectent pas les dispositions réglementaires édictées aux articles 2AU-3, 2AU-6, 2AU-7, 2AU-8 et 2AU-10, sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.</p> <p>Les CINASPIC sous réserve qu'elles concernent des installations d'infrastructures de réseaux (aménagement au sol ou en sous-sol). Les affouillements et exhaussement de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisation du sol autorisées dans la zone.</p>	<p><u>Dans le secteur UXd :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -Les constructions à destination d'hébergement hôtelier <p>Les occupations admises sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> -un logement par unité d'exploitation ou établissement et d'une SDP < 120 m² dans la limite d'un logement à condition qu'il soit nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des établissements autorisés. -les activités industrielles et artisanales quicomportent aucune nuisance ; - les affouillements et exhaussement nécessaires s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone. -les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) sous réserves qu'elles concernent les infrastructures de réseaux et des équipements de santé ou de formation en lien avec les établissements autorisés dans la zone. -La construction à l'identique des bâtiments existants à la date de mise en compatibilité du PLU <p><u>Dans le secteur UXa</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -Les constructions à usage de restauration uniquement si elles sont associées à une activité hôtelière ou considérées comme de la restauration d'entreprises -Les constructions à destination d'hébergement hôtelier selon les conditions de localisation présentée dans l'OAP <p><u>Dans le secteur UXb</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -Les constructions à usage de restauration uniquement si elles sont associées à une activité hôtelière ou considérées comme de la restauration d'entreprises -Les constructions à usage industriel à condition qu'elles ne comportent aucune nuisance pour le voisinage, ni de risques susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant
--	---	---

<p>Destinations principales Articles 1 et 2</p>		<p>-Les constructions à destination d'hébergement hôtelier selon les conditions de localisation présentée dans l'OAP <u>Dans les secteurs UXb et UXc,</u> Les constructions à destinations d'entrepôt liées à l'activité principale autorisée à condition qu'elles soient inférieures à 1/3 de la SDP totale (soit dans le volume du bâtiment ou en annexe).</p> <p>Dans la zone Ne :</p> <p>Les occupations admises sous conditions :</p> <p>Seuls sont autorisés les aménagements d'espaces naturels, plantations et modelés de terres associés, les installations d'abris pour la faune locale.</p>
<p>Desserte et réseaux Articles 3 et 4</p>	<p>Dans la zone UEd :</p> <p>Les voies de desserte ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur de chaussée minimum de 3,50 mètres.</p> <p>Les aménagements réalisés sur l'unité foncière devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant les eaux pluviales.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Desserte électrique, téléphonique et numérique :</i> Les branchements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de communications numériques doivent être réalisés en souterrain. - <i>Stockage des déchets ménagers :</i> Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu la création 	<p>Résumé</p> <p>Dans la zone UX :</p> <p>Les constructions et aménagements devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation.</p> <p>Aucun nouvel accès direct privatif ne pourra être réalisé sur la RD1330 et sur l'avenue de la Forêt d'Halatte.</p> <p>Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent, dans le respect des dispositions figurant dans les orientations d'aménagement (voie primaire, voies secondaires...)</p> <p>Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc – de faire aisément demi-tour.</p>

<p>Desserte et réseaux Articles 3 et 4</p>	<p>d'un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers. Ce local devra être d'une taille suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective et respecter les caractéristiques techniques fixées par le règlement de la collecte de déchets de la CAC annexé au règlement.</p> <p>Zone 2AU en comparaison avec la sous-zone UXb et zone Ne :</p> <p>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 fonds voisin....</p> <p>Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance....</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle.... Doit être raccordée aux réseaux suivants : eau potable, assainissement (eaux usées, eaux pluviales), stockage des déchets ménagers, énergies et télécommunication.</p>	<p>Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement traitées et raccordée aux réseaux suivants : eau potable, assainissement (eaux usées, eaux pluviales), énergies et télécommunication.</p> <p>Dans la zone Ne :</p> <p>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 fonds voisin....</p> <p>Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance....</p> <p>Les eaux pluviales sont gérées sur le terrain sans rejet dans le réseau d'assainissement public, sauf impossibilité technique dûment argumentée.</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux suivants : eau potable, assainissement s'il existe (eaux usées, eaux pluviales), stockage des déchets ménagers, énergies et télécommunication.</p>
<p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Article 6</p>	<p>Dans la zone UEd :</p> <p>→ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Le long de l'avenue du Parc Alata, les constructions devront respecter une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport à la limite de l'emprise de la voie, tel qu'indiqué au document graphique n° 4.4 « Plan des retraits ».</p> <p>Le long des autres axes, les constructions devront respecter une marge de recul minimale de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise de la voie.</p>	<p>Résumé</p> <p>Dans la zone UX :</p> <p>→ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :</p> <p>Le long de la RD1330, les constructions seront implantées en retrait d'au moins 50 m de l'axe de la RD.</p> <p>Le long de l'avenue de la Forêt d'Halatte, les constructions seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> -en retrait d'au moins 15 m de l'avenue en zones UXa et UXb -en retrait d'au moins d'au moins 20 m en UXd <p><i>Le long des autres voies</i>, les constructions seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en retrait d'au moins la distance équivalente à H/2 (moitié de la hauteur de la construction), sans être inférieure à 5 m.

<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Article 7</p> <p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres Article 8</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Article 6</p>	<p>→ Implantation des constructions rapport aux limites séparatives :</p> <p>Les constructions doivent s’implanter en retrait des limites séparatives de propriété.</p> <p>Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge de recul de la construction est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l’égout du toit ou du pignon ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres</p> <p>→ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres</p> <p>Des constructions non contigües implantées sur une même propriété doivent être à une distance l’une de l’autre au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée ($L = H/2$), sans jamais être inférieure à 4 mètres.</p> <p>Zone 2AU en comparaison avec la sous-zone UXb et zone Ne :</p> <p>→ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l’alignement ou à la limite séparant la propriété de la voie. Le retrait est au minimum égal à la moitié de la hauteur à l’égout du toit ou du pignon ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette hauteur est calculée à partir du terrain naturel au droit de la construction. <i>Prescriptions spécifiques aux RD 1330 et RD 201 :</i> Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 75 mètres de part et d’autre de l’axe de la RD1330, RD1016 et RD201. Cette interdiction ne s’applique pas :</p>	<p>→ Implantation des constructions rapport aux limites séparatives :</p> <p>Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives, avec une distance d’au moins la moitié de la hauteur totale du bâtiment, sans être inférieure à 4m.</p> <p><u>En UXd</u> : le long de la limite Nord, les constructions seront implantées à au moins 8 m de la limite séparative.</p> <p>→ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :</p> <p>Les constructions non contigües, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l’une de l’autre au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée (par contre des exceptions peuvent être listées comme les pergolas, ombrières, annexes de faibles dimensions)</p> <p>Dans la zone N :</p> <p>→ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :</p> <p>. Dispositions générales Les constructions doivent s’implanter : - soit à alignement ou à la limite séparant la propriété de la voie, - soit avec un retrait minimum de 5 mètres.</p> <p>Dispositions particulières Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 75 mètres de part et d’autre de l’axe de la RD 1016, RD 210 et de la RD 1330. Cette interdiction ne s’applique pas : - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, - aux réseaux d’intérêt public, à l’adaptation au changement de destination, à l’extension limitée de constructions existantes</p>
--	---	---

<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Article 7</p>	<p>-aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,</p> <p>-aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,</p> <p>-aux réseaux d'intérêt public,</p> <p>-au changement de destination, à l'extension limitée de constructions existantes.</p> <p>→ Implantation des constructions rapport aux limites séparatives :</p> <p>Les constructions seront implantées :</p> <p>-soit en limite séparative,</p> <p>-soit en retrait par rapport à la limite séparative.</p> <p>En cas d'implantation en retrait, sur toute la longueur des limites séparatives, la marge de recul de la construction est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou du pignon ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Cette hauteur est calculée à partir du terrain naturel au droit de la construction.</p>	<p>→ Implantation des constructions rapport aux limites séparatives :</p> <p>Dans la bande des 20 mètres comptés depuis l'alignement par rapport à la voie existante ou à créer : Les constructions seront implantées,</p> <p>-Soit d'une limite latérale à l'autre,</p> <p>-Soit sur une des limites latérales,</p> <p>-Soit en retrait.</p> <p>Au-delà de la bande des 20 mètres comptés depuis l'alignement à la voie existante ou à créer : Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives et devront respecter une marge de recul.</p> <p>Implantation en retrait des limites séparatives</p> <p>Sur toute la longueur des limites séparatives latérale et de fond de parcelle, la marge de recul de la construction est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou du pignon ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette hauteur est calculée à partir du terrain naturel au droit de la construction...</p> <p>Toutefois, lorsque la façade de la construction en vis-à-vis de la limite séparative latérale ou de fond de parcelle est un mur aveugle, la marge d'isolement est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou du pignon ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres</p> <p>→ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :</p> <p>Une distance d'au moins 4 mètres est exigée entre deux constructions</p> <p>Dans la sous-zone UXb (cf § précédent)</p>
<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres Article 8</p>	<p>→ Implantation des constructions les unes rapport aux autres</p> <p>→ Des constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée ($L = H/2$), sans jamais être inférieure à 4 mètres.</p>	

<p>Emprise au sol</p> <p>Article 9</p>	<p>Dans la zone UEd :</p> <p>L'emprise au sol des surfaces imperméabilisées ne doit pas dépasser 85 % de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>Zone 2AU en comparaison avec la sous-zone UXb et zone N :</p> <p>Non réglementée.</p>	<p><i>Résumé</i></p> <p>Dans la zone UX :</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain ou unité foncière.</p> <p>Les dispositions de la règle générale ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs et postes détente gaz et aux surfaces d'ombrières sur les parcs de stationnement</p> <p>Dans la zone N :</p> <p>Non réglementée.</p>
<p>Hauteur des constructions</p> <p>Article 10</p>	<p>Dans la zone UEd :</p> <p>La hauteur maximale est fixée à :</p> <p>-20 mètres pour les constructions à destination d'industrie et d'entrepôts,</p> <p>-16 mètres pour les constructions à destination de bureaux, d'artisanat, d'hébergement hôtelier,</p> <p>-12 mètres pour les constructions et installations des stations-services, chaufferies et équipements techniques, ainsi que les constructions à destination de stationnement des véhicules,</p> <p>-6 mètres pour les constructions à destination d'habitation.</p> <p>Zone 2AU en comparaison avec la sous-zone UXb et zone N : La hauteur maximale des constructions et fixée à 12 mètres. Pour les installations techniques militaires, il n'est pas fixé de limitation de hauteur.</p>	<p><i>Résumé</i></p> <p>Dans la zone UX :</p> <p>Règles générales par sous-secteur :</p> <p>En UXa, la hauteur de toute construction ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou acrotère, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)</p> <p>En UXb, la hauteur de toute construction ne peut excéder 16 mètres au faîtage ou acrotère, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)</p> <p>En UXc et UXd, hauteur de toute construction ne peut excéder 20 mètres au faîtage ou acrotère, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)</p> <p>Dans tous les secteurs, la hauteur maximale des habitations autorisées ne peut excéder 6 m.</p> <p>Dans la zone N :</p> <p>La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 6 mètres à l'égout du toit. La hauteur des constructions annexes est fixée à 3,50 mètres au point le plus haut. Il n'est pas fixé de règles pour les CINASPIC.</p>
<p>Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p> <p>Article 11</p>	<p>Dans la zone UEd :</p> <p>En bordure de voie, les clôtures seront composées d'éléments grilles en serrurerie ou treillis à maille rectangulaire sur poteaux métalliques, de couleur verte (RAL 6005 vert mousse) ou noire, et</p>	<p><i>Résumé</i></p> <p>Dans la zone UX :</p> <p>Les constructions seront conçues avec simplicité de volumes, sobriété architecturale et qualité de traitement des matériaux :</p> <p>-La sobriété de traitement</p>

<p>Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p> <p>Article 11</p>	<p>doublées d'un aménagement paysager.</p> <p>Les entrées pourront être traitées par une clôture en maçonnerie.</p> <p>En limite séparative, les clôtures seront composées d'un grillage de couleur verte (RAL 6005 vert mousse) ou noire simple à torsion à maille de 50, tendu entre poteaux métalliques, ou à maille rigide.</p> <p>La hauteur des clôtures sera comprise entre 1,80 et 2,50 m.</p> <p>Zone 2AU en comparaison avec la sous-zone UXb et zone N :</p> <p>Non réglementée.</p>	<p>-Une harmonisation des aspects de façades</p> <p>-La qualité, par des choix de matériaux pérennes et faciles d'entretien</p> <p>Les clôtures :</p> <p>Seules les entrées pourront être traitées par une clôture en maçonnerie. En bordure de voie, les clôtures seront composées d'éléments grilles en serrurerie à barreaudage vertical, ou en lisses de couleur foncée (gris anthracite ou noir), et doublées d'un aménagement paysager.</p> <p>En limite séparative, les clôtures seront composées d'un grillage de couleur gris anthracite ou noire simple à torsion à maille de 50, tendu entre poteaux métalliques, ou à maille rigide. La hauteur des clôtures sera comprise entre 1,80 et 2,50 m.</p> <p>En limite des espaces naturels ou agricoles les clôtures devront être constituées d'un grillage discret d'une hauteur maximale de 2 m et/ou d'un écran végétal et de haies, assurant des perméabilités et passages pour la petite faune</p> <p>Dans la zone N :</p> <p>L'ensemble de la construction devra conserver une unité d'aspect (matériaux, finitions, couleurs) et rechercher la bonne intégration dans son environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> -la dimension et la composition des volumes, -l'aspect et la mise en œuvre des matériaux, -le rythme et la proportion des ouvertures. <p>Les toitures sont principalement en pente ... Il n'est pas fixé de règles pour les CINASPIC.</p>
<p>Stationnements</p> <p>Article 12</p>	<p>Dans la zone UEd :</p> <p>Pour les constructions à destination d'habitation, il sera demandé une place pour 80 m² de surface de plancher et par logement.</p> <p>Pour les constructions à destination de bureaux, il sera demandé une place pour 30 m² de surface de plancher.</p> <p>Pour les constructions à destination d'artisanat, il sera demandé une place pour 100m² de surface de plancher en zone UEa, UEb, UEc et UEd.</p>	<p><i>Résumé</i></p> <p>Dans la zone UX :</p> <p>Il est exigé la création :</p> <p>Pour les établissements artisanaux : 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.</p> <p>Pour les établissements industriels : 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher.</p> <p>Pour les entrepôts : 1 place pour 300 m² de surface de plancher, pour les bâtiments inférieurs à 50 000 m² 1 place par tranche de 450m² de surface de plancher pour les bâtiments supérieurs à 50 000m²</p> <p>Pour les constructions à usage de bureau et services (y compris les bâtiments publics) :</p>

<p style="text-align: center;">Stationnements Article 12</p>	<p>Pour les constructions à destination d'industrie, il sera demandé une place par tranche de 200m² de surface de plancher.</p> <p>Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, il sera demandé une place pour 80 m² de surface de plancher dans les zones UEa, UEb et UEd.</p> <p>Pour les constructions à destination d'entrepôt, il sera demandé une place par tranche de 300m² de surface de plancher pour les bâtiments inférieurs à 50 000m² et 1 place par tranche de 450m² de surface de plancher pour les bâtiments supérieurs à 50 000m² dans toutes les zones.</p> <p><i>Deux-roues :</i></p> <p>Toutes les constructions devront respecter les normes du Code de la construction et de l'habitation.</p> <p>Zone 2AU en comparaison avec la sous-zone UXb et zone N :</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.</p>	<p>1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.</p> <p>Pour les constructions à usage hôtelier : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places/logements Autres occupations du sol :</p> <p>Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.</p> <p>Tous les projets de construction neuve équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.</p> <p><i>Deux-roues :</i></p> <p>Toutes les constructions doivent respecter les normes du code de la construction et de l'habitation.</p> <p>Dans la zone N :</p> <p>Les aires de stationnement imperméabilisées d'un seul tenant de plus de 400 m² sont interdites.</p>
<p style="text-align: center;">Espaces libres et plantations Article 13</p>	<p>Dans la zone UEd :</p> <p>Les espaces libres représentent au minimum 15% de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>Tous les espaces libres, y compris les surfaces réservées à des constructions ultérieures seront aménagés en espaces verts et plantés d'arbustes et d'arbres de haute tige d'essence variées. Il est exigé la plantation d'un arbre pour 50 m² de surface d'espaces verts, en comptant les arbres de haute tige existants et maintenus. Pour le calcul du nombre d'arbres exigibles, la surface à</p>	<p>Dans la zone UX : Règles générales :</p> <p>Les constructions et aménagements devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation.</p> <p>Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts et recevoir un traitement paysager comportant des arbustes et des arbres.</p> <p>La composition paysagère doit être soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.</p>

<p>Espaces libres et plantations</p> <p>Article 13</p>	<p>prendre en compte est limitée au 15% de la superficie de l'unité foncière. Le traitement paysager des espaces libres prendra en considération la conception paysagère générale de la zone. L'aménagement paysager des clôtures tel qu'imposé à l'article UE-11 sera composé d'arbres et arbustes, d'essences locales, d'une hauteur au moins égale à celle du grillage et sur une profondeur minimale de :</p> <p>-4 mètres le long de l'avenue du Parc Alata, -2,50 mètres le long des autres voies et sur les limites séparatives. S'il n'y a pas de clôture, le traitement paysager est obligatoire entre les voies et les bâtiments. Les aires de stationnement pour tous les véhicules seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Les plantations peuvent être réparties sur la périphérie de l'aire de stationnement.</p> <p>Zone 2AU en comparaison avec la sous-zone UXb et zone N :</p> <p>Non réglementée.</p>	<p>Les abords des bassins de rétention des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager</p> <p>Les espaces non bâtis ou non aménagés (voies, stationnements, etc.) doivent être plantés.</p> <p>Au moins 15% de la surface du terrain devra être traitée en espaces verts ou végétalisés.</p> <p>Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise le périmètre. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 6 places, avec des essences adaptées au climat local. Les plantations peuvent être réparties sur la périphérie de l'aire de stationnement.</p> <p>Les aires de stockage doivent être masquées par des écrans visuels, constitués par l'une ou l'autre des dispositions suivantes : des haies d'arbustes à feuilles persistantes d'une hauteur définitive de 2 mètres ; d'un mur d'une hauteur maximum d'1,80 mètres, doublé d'une haie.</p> <p><i>En limite de la zone N :</i> Les limites des parcelles situées en bordure d'espaces naturels, seront plantées d'arbustes ou d'arbres de basse tige et de haute tige, choisies les essences adaptées au climat local.</p> <p><i>Le long de la RD1330 :</i> Paysagement et coupe d'aménagement de la bande inconstructible de 50 m de la RD1330.</p>
<p>Espaces libres et plantations</p> <p>Article 13</p>		<p>Dans la zone N :</p> <p>Les espaces libres correspondent aux espaces non affectés aux constructions, à leur desserte (accès, voirie, piste cyclable, cheminements piétons), aux aires de stationnement (véhicules et cycles) y compris leurs espaces de circulation et de dégagement. Ces espaces doivent être aménagés en espaces verts et recevoir un traitement paysager comportant des arbustes et des arbres. La composition paysagère doit être soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.</p>

		<p>Les abords des bassins de rétention des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager.</p> <p>Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements devront être plantées à raison d'espaces paysagers à raison d'un arbre représentant au moins 5 m² moins pour 150 m² de surface de stationnement. Les plantations seront réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement ou ses abords.</p>
<p>Performances énergétiques et environnementales</p> <p>Article 15</p>	<p>Dans la zone UEd :</p> <p>Non réglementées.</p> <p>Zone 2AU en comparaison avec la sous-zone UXb et zone N :</p> <p>Non réglementées.</p>	<p>Dans la zone UX :</p> <p><i>Performances énergétiques :</i> Toute construction nouvelle devra répondre à des critères énergétiques de la réglementation thermique en vigueur.</p> <p><i>Dispositifs de production d'énergie renouvelable :</i> Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti.</p> <p><i>Gestion et aire de stockage des déchets :</i> Les constructions autorisées doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour la collecte sélective des ordures ménagères.</p> <p>Dans la zone N :</p> <p>Non réglementée.</p>
<p>Réseaux de communications électroniques</p> <p>Article 16</p>	<p>Dans la zone UEd :</p> <p>Non réglementées.</p> <p>Zone 2AU en comparaison avec la sous-zone UXb et zone N :</p> <p>Non réglementée.</p>	<p>Dans la zone UX :</p> <p>Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.</p> <p>Dans la zone N :</p> <p>Non réglementée.</p>

4- CONCLUSION

Les dispositions réglementaires sont conformes aux objectifs et orientations du PADD et de l'OAP du secteur ALATA VI.

Les articles 1 et 2 de la zone UX et de ses sous-secteurs précisent les destinations interdites et autorisées sous conditions. Il en résulte que la destination principale est à vocation économique correspondant à l'objectif n°1 « Un pôle économique et d'emplois, à faire évoluer vers l'excellence » de l'axe 1 du PADD « Une ville au cœur des échanges du bassin de vie ; un centre actif de l'agglomération ».

Les articles 3 et 4 de la zone UX et de ses sous-secteurs précisent les conditions d'accès et de desserte du site. Ces dispositions sont conformes au schéma des principes d'aménagement de l'OAP et répondent à l'objectif n°5 « un pôle urbain plus visible, lisible et accessible » de l'axe 1 du PADD « Une ville au cœur des échanges du bassin de vie ; un centre actif de l'agglomération ».

L'article 6 de la zone UX et de ses sous-secteurs présente les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Ces règles correspondent aux orientations de l'OAP et aux objectifs du PADD prenant en compte, notamment, les orientations de l'objectif n°5 de l'axe 1 : Traiter les entrées d'agglomération et de ville et de manière différenciée ... ; Valoriser le(s) rôle(s) fonctionnel(s) des entrées de ville. Dans ce cadre, les règles de retrait de l'axe de la RD1330 sont précisées suivant l'étude dite « Loi Barnier – L111.6 à 8 du CU ».

Les articles 7 et 8 de la zone UX et de ses sous-secteurs précisent les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et par rapport aux autres constructions. Ces règles sont conformes aux orientations de l'OAP et du PADD.

L'article 9 de la zone UX et de ses sous-secteurs précisant l'emprise au sol apporte un encadrement maîtrisé de l'urbanisation du site, conformément aux objectifs de l'OAP et du PADD.

L'article 10 de la zone UX et de ses sous-secteurs précise les règles applicables pour la hauteur maximale des constructions. Ces règles sont presque similaires aux règles de la zone UEd, autrement dit aux règles des secteurs du Parc Alata. Ces règles assurent donc la cohérence des constructions dans l'ensemble de ce parc à vocation économique.

L'article 11 de la zone UX et de ses sous-secteurs précise des règles innovantes liées à la simplicité de volumes, sobriété architecturale et qualité de traitement des matériaux. Ces nouvelles règles sont conformes aux objectifs et orientations de l'OAP ainsi qu'aux objectifs du PADD en matière de traitement de l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

L'article 12 de la zone UX et de ses sous-secteurs précise les nouvelles normes appliquées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues. Ces règles prennent en compte l'objectif n° 4 «Améliorer les déplacements alternatifs et les liaisons douces» de l'axe 4 du PADD.

L'article 13 de la zone UX et de ses sous-secteurs précise les règles de traitement paysager en conformité avec les objectifs et orientations de l'OAP et de l'axe 4 du PADD, notamment de l'objectif n°3 «Développer la nature en ville au travers de la trame verte et bleue» : Protéger les grands espaces de biodiversité existants au sein de la ville ; Faire émerger une démarche de pratiques de gestion et d'entretien des espaces verts plus respectueuse de l'environnement (gestion durable, gestion différenciée) ; Intégrer des espaces de « nature » dans les nouvelles opérations urbaines.

L'article 15 de la zone UX et de ses sous-secteurs précise les nouvelles règles liées aux performances énergétiques et environnementales. Ces règles sont conformes aux orientations de l'OAP et aux objectifs du PADD.

L'article 16 de la zone UX et de ses sous-secteurs précise les nouvelles règles liées aux réseaux de communications électroniques. Ces règles sont compatibles avec les orientations de l'OAP et avec les objectifs du PADD.

Concernant la zone N, créée sur une partie de l'ancienne zone 2AU, il s'agit d'une avancée importante pour la préservation et le renforcement de la nature et de la biodiversité. Cette zone est proposée en mesure environnementale compensatoire et ses règles correspondent parfaitement aux orientations de l'OAP et aux objectifs du PADD.

Elle permettra aussi de créer une véritable continuité écologique avec les prairies du sites PHOTOSOL voisin et la compensation écologique liée au projet ALATA VI.