

## CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUAa

La zone 1AUAa correspond à un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation, avec une vocation principale économique.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

### THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Article 1AUAa 1 - Destinations et sous-destinations

##### 1.1 Sont autorisées les destinations et les sous-destinations suivantes

- Équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

#### Article 1AUAa 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### 2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article 1AUAa 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- Les constructions, ouvrages ou travaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

##### 2.2 Sont autorisées sous conditions

- La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
  - qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité,
  - et que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>.

## THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 1AUAa 4 - Volumétrie et implantation des constructions

#### 4.1 Hauteurs

- La hauteur maximale des constructions :
  - Ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage ou au point le plus haut.
  - Des hauteurs différentes peuvent être imposées dans le prolongement des hauteurs existantes.
  - Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les constructions dans le cas d'activités comportant des impératifs techniques particuliers.
  - La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif et de services publics n'est pas limitée.

#### 4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.

#### 4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### Article 1AUAa 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### 5.2 Clôtures

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grille ou grillage dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1.8 m doublée ou non de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

#### 5.3 Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

## **Article 1AUAa 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

### **6.1 Éléments de paysage à protéger**

La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

- est soumise à déclaration préalable,
- pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
- lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.
- Le linéaire replanté sera équivalent à celui supprimé.

### **6.2 Autres dispositions**

- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe du présent règlement.

### **6.3 Coefficient de végétalisation**

Un pourcentage minimum de 30% de non-imperméabilisation doit être atteint sur le terrain d'assiette du projet.

Les espaces de pleine terre, les arbres et haies sont considérés comme des espaces végétalisés et perméables. Les surfaces imperméables correspondent à des revêtements totalement imperméables pour l'air et l'eau. Une souplesse peut être accordée pour le calcul lorsque le projet prévoit des surfaces semi perméables permettant de reconstituer une partie de la fonction du sol comme par exemple : du gravier sur terre, tout type de dallage sur surface perméable et avec des joints perméables...

## **Article 1AUAa 7 - Stationnement**

### **7.1 Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés**

- Le stationnement des véhicules automobiles, de transport, de livraison et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **7.2 Règles relatives au stationnement des vélos**

- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureaux, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

### **7.3 En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement**

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

## THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### Article 1AUAa 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

#### 8.1 Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### 8.2 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès se fera sur la voie où la gêne ou le risque pour la circulation sera le moindre.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

### Article 1AUAa 9 - Desserte par les réseaux

#### 9.1 Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

#### 9.2 Electricité et téléphone

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, ou en cas d'impossibilité, selon la technique définie par le distributeur.

#### 9.3 Assainissement

##### 9.3.1 Eaux usées

- Dans les zones desservies par un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents, un pré-traitement pourra être imposé.

##### 9.3.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la

propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est recommandée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.
- La gestion des eaux pluviales de la zone doit être compatible avec le Zonage d'assainissement des eaux pluviales. Il est nécessaire de s'y référer. Il est complémentaire au présent règlement et annexé au PLU.

#### **9.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- La pose d'équipements propres nécessaires au branchement sur les équipements publics haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain.