

## ■ ■ ■ DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUx

---

### CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUx

---

La zone 1AUx correspond à une zone à urbaniser (court et moyen terme) à vocation commerciale, industrielle et artisanale, qui viendra s'appuyer sur la déviation de la N19 en cours de construction.

**La zone 1AUx fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).** Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les constructions, aménagement et installations prévues dans ce secteur, devront respecter les principes définis dans l'OAP.

---

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

#### ARTICLE 1AUx1 : TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les constructions à usage d'hébergement
- Les constructions à usage de logement à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 1AUx2 ;
- Les constructions à usage de commerces de détail présentant une surface de vente inférieure à 300 m<sup>2</sup>
- Les cinémas
- Les bureaux et locaux accueillant du public
- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics à l'exception de ceux autorisés à l'article 1AUx2
- Les centres de congrès et d'exposition.

#### ARTICLE 1AUx2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

**En compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et à conditions d'intégrer une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble** les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises :

- Les locaux de surveillance à usage d'habitation aux conditions suivantes :
  - o Qu'ils soient strictement liés et nécessaires à la sécurité et/ou au fonctionnement des activités admises ;
  - o Qu'ils soient limités à un seul logement par activité ;
  - o Qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activité, sauf mesures de sécurité contraires ;
  - o Que la surface de plancher du local de surveillance n'excède pas 60 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à vocation d'artisanat
- Les constructions à vocation de commerces de détail sous réserve que la surface de vente soit supérieure à 300 m<sup>2</sup>
- Les constructions à vocation de restauration

- Les commerces de gros
- Les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Les hébergements hôteliers et touristiques
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés
- Les industries
- Les entrepôts
- Les bureaux
- Le stockage et le dépôt de matériaux en plein air, aux conditions suivantes :
  - o Qu'ils soient liés et nécessaires à l'exercice d'une activité admise ;
  - o Qu'ils soient localisés et aménagés de façon à ne pas être visible des voies publiques.

### **ARTICLE 1AUx3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé.

---

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

---

### **ARTICLE 1AUx4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES**

Définition : par « voie », il est visé ici les voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale.

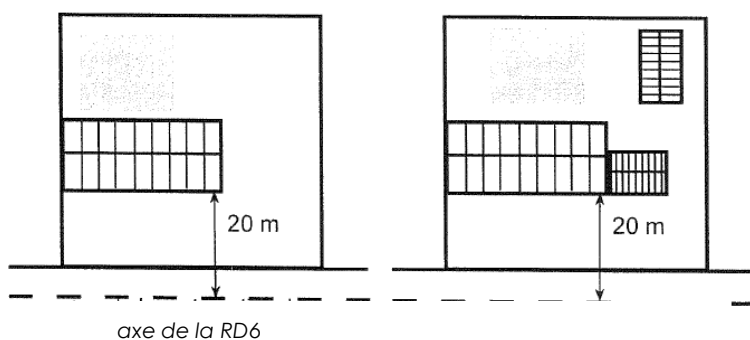
Les limites avec les voies publiques ou privées ouvertes uniquement aux circulations douces – chemins piétons, cyclistes seront considérées comme des limites séparatives, sauf indication contraire.

#### **Règle générale**

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 4 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.

Le long de la RD n°6, les constructions devront s'implanter en respectant un retrait de 20 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Les façades des constructions principales seront implantées parallèlement ou perpendiculairement au tracé de la RD n°6. D'autres bâtiments pourront être implantés sur la même parcelle, parallèlement ou perpendiculairement au bâtiment principal donnant sur la RD n°6 ; c'est-à-dire que les façades des deux bâtiments seront parallèles ou perpendiculaires. Les bâtiments secondaires peuvent avoir pignon sur rue ; dans ce cas, ils seront implantés sur la ligne de retrait au même niveau que le bâtiment principal.

Schéma de principe d'implantation des bâtiments le long de la RD n°6**Exceptions**

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
- Dans le cas de circonstances particulières (angle de rues, virage accentué, croisement de voies, pente, etc.), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

**4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.*

**4.3- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**4.4- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction.*

La hauteur maximale des constructions est fixée à **15 mètres (faîtage ou acrotère)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

**ARTICLE 1AUx5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Rappel: 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 l'aspect extérieur

*Dossier d'approbation du PLU*

des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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 (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

### **Volume et aspect extérieur des constructions**

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et à la topographie du terrain. Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle.

Les matériaux à aspect réfléchissant sont interdits.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus est interdit.

Les couleurs des façades seront dans les tons de gris, beige, jaune pâle, couleur terre ou se fondant dans la végétation.

### **Performances énergétiques des constructions**

Les matériaux, la conception ainsi que les techniques de construction innovantes, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, sont privilégiés.

L'implantation et l'orientation des bâtiments prendront en compte l'ensoleillement et les couloirs venteux.

Les volumes bâtis seront compacts et simples afin de limiter les déperditions énergétiques.

Les ombres portées entre les bâtiments devront être limitées.

Pour les bâtiments, une conception durable sera recherchée : économie de la ressource énergétique, optimisation des structures, pérennité des matériaux et de leur mise en œuvre, adaptation à l'environnement, flexibilité en vue d'éventuels changements de destination et des évolutions de procédés.

Les bâtiments seront conçus avec des caractéristiques bioclimatiques, en privilégiant la captation solaire en hiver et en s'en protégeant l'été.

Les toitures végétalisées seront privilégiées afin d'améliorer la régulation thermique, la gestion des eaux de pluie et une intégration qualitative au paysage.

Les toitures pourront intégrer des panneaux solaires ou des accumulateurs solaires dans le cadre de l'utilisation des énergies renouvelables. Cette implantation devra être soignée.

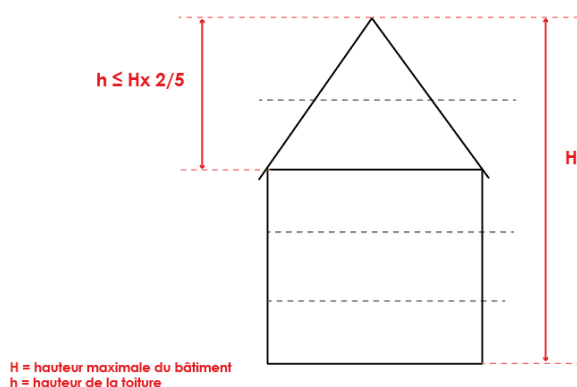
### **Toiture**

Les toitures seront :

- Soit à deux pans
- Soit plates

Dans tous les cas, la toiture ne dépassera pas plus des deux cinquièmes de la hauteur du bâtiment.

Schéma illustratif



### Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Clôture et abords**

Les clôtures et haies devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

Les clôtures et les portails ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur.

La réalisation de noues plantées, de buttes plantées ou de haies, en limites séparatives ou en limite d'une voie ou de l'emprise publique, est recommandée.

### Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AUx6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Plantations**

Les haies végétales de clôtures seront constituées de préférence d'espèces locales en mélange.

Les espèces suivantes sont recommandées :

- Pour les haies taillées : houx + charme + érable ou houx + charme + hêtre
- Pour les arbres de hautes tiges : tilleuls à petites feuilles (*Tilia cordata*) ; érable sycomore (*Acer pseudoplatanus*) ; merisier (*Prunus avium*)

En compatibilité avec l'OAP, des bandes paysagères seront créées (ou maintenues si elles existent déjà) sur une largeur comprise entre 1,50 mètres et 3 mètres pour assurer des transitions végétales entre la future zone d'activités et les espaces agricoles.

### **Aspect quantitatif du traitement des espaces verts**

#### Coefficient de pleine terre

- Règle générale :

*Le coefficient de pleine terre est le rapport entre la surface constituée de pleine terre et la superficie totale du terrain.*

- Terrain dont la superficie est inférieure à 500 m<sup>2</sup> : coefficient de pleine terre non réglementé
- Terrain dont la superficie est supérieure à 500 m<sup>2</sup> : coefficient de pleine terre de 10 % minimum.

- Règles alternatives :
  - Les travaux, extensions et changements de destination, affectant une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée sur un terrain ou une partie de terrain présentant une superficie de pleine terre inférieure à celle prévue par la règle, peuvent être admis dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de réduire la surface de pleine terre existante avant travaux.

**Aires de stationnement**

Une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, ...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Les limites séparatives entre une aire de stationnement et une parcelle attenante devront être traitées de manière paysagère (haie végétale, arbres...).

Pour 10 places de stationnement, un arbre devra être planté.

Dans le cas de l'implantation d'ombrières produisant des énergies renouvelables sur les zones de stationnement, au moins un arbre devra être planté pour 10 places de stationnement, sur l'assiette de l'unité foncière.

**ARTICLE 1AUx7 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris pour les accès.

Pour le stationnement des véhicules motorisés : il est exigé (au minimum) :

Logement (gardiennage)	1 place par logement
Artisanat et commerce de détail Activités de service Bureau	1 place de stationnement par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être déterminé au regard des besoins
Hébergement hôtelier	1 place pour 2 chambres
Equipements d'intérêt collectif et services publics Industrie	Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être déterminé au regard des besoins

*En application de l'article L151-31 du Code de l'Urbanisme, l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés est réduite de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.*

Pour le stationnement vélos : la réalisation de places de stationnement pour les vélos devra répondre aux besoins des constructions compte-tenu de leur dimensionnement et de leur vocation.

#### **Livraisons et enlèvement des marchandises**

L'aménagement des emplacements nécessaires aux livraisons et aux enlèvements de marchandises est recherché sur le terrain et réalisé de manière à ne pas encombrer le domaine public routier, ni à nuire à la fluidité du trafic.

#### **Pluralité de destinations**

En cas de pluralité de destinations, le nombre total de places de stationnement exigible (véhicules motorisés et vélos) est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

---

### **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

#### **ARTICLE 1AUx8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

##### **Accès**

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

L'implantation des portails pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques au regard des conditions de sécurité publique. Les portails électriques sont notamment recommandés.

##### **Voiries**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En cas de création d'une voirie, celle-ci devra avoir une largeur minimale de 5 mètres.

Les voies privées et publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. A défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, une plateforme de retournement doit être réalisée.

Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.

## **ARTICLE 1AUx9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

### **Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

### **Assainissement**

#### **Eaux usées domestiques**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

Le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées en puits perdu sauf impossibilité technique dûment justifiée. Dans ce dernier cas, le rejet pourra se faire dans le réseau d'eaux pluviales.

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur annexé au PLU, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est obligatoire conformément à la législation en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

Si la construction ou l'installation se trouve dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu, zonage en assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement les dispositifs d'assainissement autonome devront pouvoir se court-circuiter pour permettre le branchement direct des eaux usées sur le futur réseau.

#### **Eaux usées non domestiques**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques émettant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).



### Eaux pluviales

Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées.

Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, après accord du gestionnaire de réseaux et des éventuels débits de fuite prévus à cet effet.

Il est recommandé que les eaux pluviales fassent l'objet d'une gestion intégrée :

- Limitation des surfaces imperméabilisées
- Utilisation de matériaux poreux, drainants ou semi-perméables
- Végétalisation des espaces libres
- Création de noues, fossés, tranchés ou bassins sur les espaces publics et collectifs permettant une gestion aérienne et gravitaire des eaux de pluie
- Toitures terrasses végétalisées ... etc.

En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

### Autres réseaux

Dans un intérêt esthétique les réseaux d'électricité et de téléphonie (extensions ou raccordements) seront enterrés, sauf impossibilité technique.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.