



Septembre 2011

PLU

Règlement

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES D'URBANISATION FUTURE**

CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUe

TITRE I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone 1AUe correspond à l'une des zones d'extension économique de la commune. Leur vocation étant d'accueillir des activités à caractère artisanal, commercial, de petites industries et des activités tertiaires (bureaux et services).

Les voiries publiques et les réseaux à proximité ont une capacité suffisante pour desservir des constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Ces secteurs sont soumis au régime de la zone AU (à urbaniser) en matière d'organisation générale préalable à l'aménagement.

Cette zone secteur est située dans le périmètre du bassin calcaire :
Il est rappelé aux pétitionnaires dont le projet est localisé sur le bassin calcaire qu'ils doivent prendre toutes les dispositions nécessaires pour s'assurer de la solidité du sous-sol et pour garantir la faisabilité des projets de constructions.

RAPPEL

- Dans les zones soumises au risque karstique, il peut être fait application des dispositions de l'article R111.2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUe1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements de fonction.
- Les constructions et installations à usage agricole ou d'élevage,
- Les installations classées et leurs extensions autres que celles mentionnées à l'article 1AUe 2,
- Les installations et travaux divers sauf ceux mentionnés à l'article 1AUe 2, et sauf les aires de stationnement,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

ARTICLE 1AUe 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- Les locaux de surveillance des bâtiments d'activités implantés dans la zone, sous réserve que leur surface n'excède pas 20m² de SHON.
- Les logements de fonction nécessaires à une fonction de direction, d'astreinte, de surveillance ou de gardiennage des établissements autorisés et réalisés dans la zone sous réserve que leur volume soit inclus dans le volume du bâtiment principal et que leur surface n'excède pas 30 m² de SHON. Limité à un logement par lot.
- Les installations classées et leurs extensions à condition :
 - qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.

ARTICLE 1AUe 3 VOIRIE ET ACCÈS

I. 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 et comporter une chaussée d'au moins 6 m de largeur et une plateforme d'au moins 9 m de largeur.
Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les voies en impasse à créer devront être aménagées d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrière.

II. Accès

- La création de nouvel accès sur la RD121 est interdite hors agglomération.
- Les nouveaux accès aux routes départementales, hors RD121, doivent être limités et regroupés.
- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenus dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. En outre, tout accès doit être réalisé sur la voie dite d'intérêt communautaire si elle existe.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration.

ARTICLE 1AUe 4 -DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. 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. La conduite principale est à la charge de l'aménageur, le raccordement restant à la charge de l'acquéreur.

Toute interconnexion entre réseau public et réseau privé est interdite.

En application de l'article R1321-54 du Code de la Santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau de réseau public doit être installée par le pétitionnaire.

II. Assainissement

a) Eaux usées

- 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, à la charge du pétitionnaire. L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation spécifique de la collectivité gestionnaire.
- En l'attente de réseau, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis, sous réserve que le choix et l'implantation des ouvrages fassent l'objet d'une étude de faisabilité et soient conformes aux exigences en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, la construction devra être alors raccordable directement au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

- Un règlement spécifique de gestion des eaux pluviales peut exister. Il appartient au pétitionnaire de s'assurer de son existence afin d'évaluer les prescriptions s'appliquant à son projet le cas échéant.
- Les eaux pluviales peuvent être raccordées au réseau public. 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 les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements envisagés devront être explicitement présentés au permis de construire.
- Les aménagements réalisés doivent garantir que les eaux n'inonderont pas les unités foncières voisines, à la fréquence de protection fixée par la norme en vigueur.

III. Électricité et télécommunications

- Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, pour le réseau public. Le branchement reste à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE 1A^{Ue} 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles qui suivent dans cet article.

En dehors de marges spécifiques figurant au document graphique, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de :

- 25 m par rapport à l'axe des RD,
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies.

Hormis pour les reculs sur voies départementales et nationales, des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- lorsque le projet concerne une annexe, si cela n'aggrave pas les conditions de sécurité routière.
- en cas d'extension d'un bâtiment existant sans aggraver la situation existante,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure (tels que postes de transformation, stations de relevage, éolienne, etc...), ainsi que pour les équipements publics.

La marge de recul sur voies départementales peut être réduite à 15 m hors agglomération lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure (tels que postes de transformation, stations de relevage, éolienne, etc...), ainsi que pour les équipements publics.

ARTICLE 1AUe 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles qui suivent dans cet article.

- Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones Ua, Ub, A et N, comptée à l'intérieur de la zone Ue et fixée comme suit :
 - o 20 mètres pour les installations classées soumises à déclaration,
 - o 50 mètres pour les installations classées soumises à autorisation ; un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement (sans que celles-ci soient inférieures à 3 mètres), pourront être admises les constructions à usage administratif ou de logement de fonction liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

Pour les constructions autres que celles relevant du régime des installations classées :

- Les constructions sont édifiées :
 - soit le long des limites séparatives si des mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu), sauf si ces

limites correspondent également à des terrains situés en zone d'habitat Ub ; dans ce cas, un retrait minimum de 5 m sera imposé. De plus, aucun dépôt ne sera autorisé dans cette marge.

- soit à une distance au moins égale à 5m par rapport à la limite.
- Des implantations différentes sont possibles pour les bâtiments de très faible emprise, les ouvrages techniques d'infrastructure, tels que poste de transformation, station de relevage.

ARTICLE 1AUe 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUe 9 -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUe 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions à usage d'activité ne peut excéder 12 mètres à l'égout ou à l'acrotère.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de contraintes techniques justifiées (ouvrages d'infrastructure).

ARTICLE 1AUe 11-ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTIONS DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.
- Les bâtiments, quels que soient leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
- Les clôtures minérales ou végétales vues depuis l'espace public doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes. Elles seront réalisées de manière homogène sur l'ensemble de leur linéaire soit par des haies vives soit par des grilles soudées en panneaux, et doublées d'une haie vive libre et variée. Les grilles et les poteaux devront être teintés ; la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m, sauf besoin particulier lié à la nature de l'activité exercée.

- L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs qui ne doivent pas être violentes. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.
- Les volumes principaux des bâtiments d'activités situés en bordure des voies devront être disposés parallèlement à l'axe de la voie avec la façade principale donnant sur celle-ci. Des dispositions différentes pourront être prises dès lors qu'elles s'accompagneront de mesures architecturales spécifiques de compensation.

ARTICLE 1AUe 12 -RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées et répondre aux besoins de l'opération.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
- En cas d'impossibilité technique ou urbanistique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du projet, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il fait réaliser lesdites places de stationnement.
- Le nombre de places exigé est calculé comme suit :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRE DE STATIONNEMENT À PRÉVOIR
ACTIVITÉS	
<ul style="list-style-type: none"> • Établissement industriel ou artisanal • Entrepôt • Commerces • Bureau – services • Local de surveillance ou logement de fonction • Hôtel - restaurant 	<p>1 place par 60m² de SHON</p> <p>1 place par 100m² de SHON</p> <p>Une place de stationnement pour 30 m² de surface hors œuvre nette affecté à l'activité commerciale.</p> <p>1 place par 20m² de SHON</p> <p>1 place par local ou par logement</p> <p>2 places pour 10m² de salle de restaurant + 1 place par chambre</p>

- Le nombre de places sera arrondi à la place supérieure

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AUe 13 -RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres doivent garantir le retournement des véhicules (y compris des poids lourds) à l'intérieur de l'unité foncière.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement au minimum.
- Les dépôts de véhicules, matériaux et tout dépôt à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.
- Les clôtures végétales seront constituées d'essences locales.
- Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié sont soumis à déclaration préalable.

ARTICLE 1AUe 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.