

## ZONE 1AUe

### Caractère de la zone :

La zone **1AUe** est destinée à recevoir des petites entreprises tertiaires et artisanales.

La zone **1AUe** définit des secteurs à la périphérie immédiate desquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Cette zone comprend des terrains destinés à recevoir une urbanisation organisée. Elle est urbanisable pendant la durée du PLU, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans les conditions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

### **ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites, les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- l'ouverture de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou de travaux publics,
- les constructions à usage d'habitation à l'exception des logements de fonction selon les conditions définies à l'article 1AUe 2
- les constructions à usage agricole.
- les équipements sportifs et leur installation technique.
- les terrains de camping et de caravanning.

### **ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans le périmètre susceptible d'être concerné par les risques d'inondation, afin de connaître les prescriptions et recommandations relatives à l'ensemble des risques concernant la zone, il convient de se reporter au PPRi (plan des risques naturels d'inondation) annexé au titre des servitudes d'utilité publique du PLU. Dans les autres secteurs de la commune, il convient de se reporter au PIZ joint en annexe.

Dans les secteurs concernés par le PIZ :

- en zone d'aléas fort (Z3) et moyen (Z2), toute construction nouvelle est interdite et le bâti maintenu à l'existant.
- en zone d'aléa faible (Z1), les constructions pourront être autorisées sous réserve de prescriptions à établir par un bureau d'étude sur la base de l'étude trajectographique réalisées en janvier 2005 par la société IMS-RM.

Les logements de fonction sont autorisés sous les conditions suivantes :

- Une unité par bâtiment professionnel, intégrée dans le volume du bâtiment professionnel
- La surface de plancher affectée au logement est limitée à 20% de la surface de plancher globale du bâtiment professionnel.

Les dépôts liés à une activité admise dans la zone sont autorisés sous les conditions suivantes :

- Ne pas nuire à l'environnement (infiltration dans la nappe par exemple ...)
- Etre dissimulés et présenter un aspect organisé.

### **ARTICLE 1AUe 3 ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès :**

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 le fond voisin avec servitude de passage.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui

présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Sur les voiries départementales, les accès pour les véhicules peuvent être munis d'un système de fermeture (portail). Celui-ci sera situé en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Les accès à partir de voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

#### **Voirie :**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou au nombre d'établissements qu'elles doivent desservir avec une largeur minimale de 4m.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous véhicules de faire demi-tour.

### **ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément au règlement en vigueur du service des eaux.

#### **Assainissement :**

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux prescriptions du gestionnaire dudit réseau.

#### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales et de ruissellements, sans aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une infiltration des eaux sur place ou évacuation vers un exutoire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin d'assurer la gestion des eaux pluviales par infiltration, le coefficient d'imperméabilisation (surface des toitures, des parkings,...) devra être inférieur à 80%.

Rappel : la gestion des eaux pluviales et de la neige devra être réalisée sur la parcelle.

#### **Electricité - Téléphone :**

Les branchements individuels d'électricité et de téléphone seront enterrés.

### **ARTICLE 1AUe 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Sauf dispositions particulières prévues dans le plan d'alignement, les constructions peuvent être implantées sur la limite de l'emprise publique.

Les constructions et leurs annexes doivent être implantées à 10 mètres des cours d'eau.

**Application de la règle :** la distance de recul est calculée par rapport au nu de la façade du bâtiment.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives sauf le long des limites de la zone 1AUe. Dans ce cas les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5m.

Les annexes devront être implantées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative

**Application de la règle :** Les balcons, escaliers extérieurs, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul lorsque leur profondeur est inférieure ou égale à 1 mètre.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est limitée à 60 %.

## **ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée verticalement du point le plus haut de la construction (excepté les ouvrages techniques : cheminées, antennes, VMC, panneaux solaires ...) à la cote du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11m.

La hauteur des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## **ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

#### Principes généraux :

Toutes les constructions devront présenter un aspect fini.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux, site et paysages environnants.

Afin de faciliter l'instruction des demandes de constructions et de veiller à leur meilleure intégration, la commune conseille aux usagers de l'informer de leurs intentions ; des informations, conseils et adaptations utiles aux projets pourront leur être donnés.

#### **Les clôtures**

Pour les zones inondables, se reporter au règlement du plan de prévision des risques d'inondations annexé au titre des servitudes d'utilité publique du PLU, outre de se conformer à ses prescriptions.

Les murs séparatifs et clôtures d'une hauteur maximum de 2 m devront s'harmoniser avec le bâtiment principal.

Afin de ne pas gêner la visibilité dans les carrefours, les clôtures seront obligatoirement en grillage, 50 mètres de part et d'autre des carrefours.

Une clôture pourra être doublée d'une haie, dans les conditions du PPRI pour les zones inondables (espacement imposé). Toutefois, à 50 mètres de part et d'autre des carrefours la hauteur de la haie ne devra pas excéder 1 mètre, afin de dégager la visibilité du carrefour.

Les coffrets de comptage ou de coupure seront obligatoirement intégrés dans les clôtures.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 1AUe 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, dans des parkings ou des garages.

Il est exigé :

Commerces : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente

Bureaux : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les établissements industriels ou artisanaux et leurs entrepôts : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher, non compris le stationnement des poids lourds

Pour les constructions à usage exclusif d'entrepôts non liés à une activité industrielle ou artisanale : 1 place par 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, non compris le stationnement des poids lourds

Locaux à usage artisanal : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Bâtiments d'intérêt général : Nombre de place adéquat avec la fonction du bâtiment (mini 3)

#### **ARTICLE 1AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres de constructions, de stockage et non affectés à la circulation automobile seront traités en espaces verts. Les espaces libres en espaces verts représenteront au minimum 10 % de la surface des parcelles.

#### **ARTICLE 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

**ARTICLE 1AUe 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AUe 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Toute construction, installation nouvelle, ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures (fourreaux,...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électroniques haut et très haut débit.