CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUm

Caractère dominant de la zone

La zone 1AUm constitue un secteur naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation en vue de recevoir des activités économiques mixtes et complémentaires, ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et installations classées. Son ouverture à l'urbanisation est réglementée par l'article 2 du présent règlement.

Des Orientations d'Aménagement particulières s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent chapitre (Voir Pièce N°4 du présent dossier).

Article 1AUm 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions de l'urbanisation fixées à l'article 2 du présent chapitre.
2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
3. La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.

Article 1AUm 2- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

A. Conditions de l'urbanisation

1. Surface minimale d'opération : **chaque opération doit porter sur une surface minimale de 1 hectare**. Les reliquats de terrains résultant de telles opérations et les opérations ayant une superficie inférieure au minimum exigé, pourront être urbanisés à condition de couvrir la totalité de ce reliquat.
2. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
3. La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation des zones d'extension contiguës.
4. Les opérations devront être compatibles avec les principes définis par les Orientations d'Aménagement couvrant la zone (Pièce N°4 du présent PLU).
5. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
6. La défense incendie du projet doit être assurée.

B. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions spéciales

Sont admis sous réserve des conditions de l'urbanisation fixées au paragraphe A du présent article :

1. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins dix unités, à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale.
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
3. Les constructions destinées à l'habitation sont admises à condition qu'il s'agisse d'un logement de gardiennage lié et nécessaire à l'activité sous réserve :
   - qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
   - qu'il soit intégré dans la construction à usage d'activités. Cette mesure n'est applicable qu'aux activités dont les dispositions de sécurité ne sont pas contraires à l'habitat.
   - d'une surface de plancher maximale de 100 m².

Sont admis nonobstant les conditions d'urbanisation fixées au paragraphe A du présent article, les réseaux publics et d'intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières à condition qu'ils soient compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation des zones d'extension contiguës.

Article 1AUm 3 – Accès et voiries

Accès - Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- **les bandes d'accès ou les servitudes de passage** desservant un terrain enclavé.

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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 position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
   - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
   - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

Le nombre d'accès est limité tels que définis par les Orientations d'Aménagement définies pour la zone (voir Pièce n°4 du dossier).

4. Aucun accès, bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 6 mètres.
5. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
6. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
7. La création d'accès est interdite sur la limite parcellaire repérée aux documents graphiques par la mention " **Interdiction de création d'accès direct ou indirect".**

Voirie - définition

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

Conditions de desserte

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

Article 1AUm 4 – Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Article 1AUm 5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article 1AUm 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à :

- 50 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RN 89.
- 15 mètres mesurés par rapport à l'axe des Routes de Lamiran et de Beroy.

2. Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 7 mètres des berges des fossés. Cette disposition ne s'applique aux noues de gestion des eaux pluviales.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres de l'alignement.

Article 1AUm 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.

2. Les constructions à usage d'activités économiques devront être implantées à une distance au moins égale à la hauteur de la construction avec **un minimum de 15 m mesurés par rapport aux limites de la zone 1AUm** jouxtant la zone A ou la zone N, dès lors que cette limite ne se situe pas sur une voie existantes ou à créer.

Dispositions particulières

1. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.

2. Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.

Article 1AUm 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AUm 9 – Emprise au sol

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol, les balcons, loggias, coursives et débords de toitures formant une avancée maintenue au sol par un des éléments de soutien. Les autres débords de toitures sont exclus de même que les marquises ou autres éléments de modénature architecturale. De même les constructions enterrées telles que sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.
Par contre, sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.

Dispositions générales

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

Article 1AUm 10 – Hauteur des constructions

Conditions de mesure

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

Dispositions générales

Dans les 75 premiers mètres comptés depuis l'axe de la RN 89, la hauteur maximale, mesurée à l'égout du toit est fixée à 12 m.

Au-delà d'une distance de 75 mètres comptés depuis l'axe de la RN89, la hauteur maximale est fixée à 16 mètres mesurés à l'égout du toit.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article 1AUm 11 – Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

A. Façades et toitures des constructions

A.1 Les formes et volumes des constructions doivent être simples. Les façades (l'acrotère) dissimulent l'ensemble de la toiture et les éléments techniques qui y sont installés.

A.2 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit, ces murs devront être enduits.

A.3 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés.

A.4 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

A.5 La hauteur des enseignes publicitaires ne doit pas dépasser l'acrotère du bâtiment.

A.6 Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol.

A.7 Le recours aux toitures végétalisées est recommandé.

B. Règles architecturales particulières :

Le long des voies et emprises existantes à créer ou à modifier, ou des limites de secteur de zone repérées aux documents graphiques par la mention "Règles architecturales particulières", les constructions et installations nouvelles devront respecter les dispositions suivantes :

1. La façade des constructions orientée vers la voie, emprise ou limite repérée, devra faire l'objet d'un traitement soigné afin de créer un ordonnancement des constructions vis à vis de cette voie, emprise ou limite.
2. Les façades des constructions donnant sur ces voies, emprises ou limites doivent comporter des éléments de décor architectural ou de volumétrie destinés à rompre la linéarité du plan de la façade.
3. Le long de ces voies, emprises ou limites, l'implantation en premier rang d'aire de stockage à ciel ouvert est interdite.
4. L'impact visuel des éléments techniques implantés en toiture devra être atténué (regroupement, traitement architectural).

C. Clôtures

C.1. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

C.2. Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles verticales, accompagné d'une haie vive. Les murs pleins sont interdits en dehors de ceux nécessaires à la réalisation du portail d'accès à la parcelle ou ceux liés à la réalisation de murs de soutènement.

C.3 Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture.

Article 1AUm 12 - Stationnement

1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m² par place y compris l'accès.

3/ L'article 5 du Titre I Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupations et utilisations du sol admises.

4/ Des aires de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo sont d'environ 2m² par place. Ces aires de stationnement deux-roues doivent être abritées, sécurisées et localisées à proximité immédiate de l'accès aux constructions.

Article 1AUm 13 – Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés

1. L'aménagement des terrains doit préserver une surface non imperméabilisée représentant au minimum 15% de sa superficie totale. Pourront être considérés comme surface non imperméabilisée :
   - les espaces verts en pleine terre,
   - les emprises plantées et/ou traitées avec des matériaux perméables accompagnant la voirie, les aires de stationnement ou les aires de stockage (bandes de plantations en alignement, terre-pleins),
   - les ouvrages de régulation des eaux pluviales sous forme de noues et de bassins paysagers à ciel ouvert,
   - les toitures végétalisées.
2. Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 100 m² d'espaces verts.
3. Les aires de stationnement destinées aux voitures seront plantées à raison d'un arbre pour six places de stationnement.
4. Les installations techniques liées aux réseaux devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de dissimuler la fonction technique de ces espaces. En particulier, les bassins en eau (régulation des eaux pluviales, réserve incendie,…) devront être traités, sauf impératif technique s'y opposant, comme des espaces d'agrément participant à l'intégration paysagère des opérations de constructions ou d'aménagement.

5. La marge de recul imposée aux constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile devra obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager, par la réalisation d'une surface enherbée ponctuellement plantée.
6. Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.
7. Les essences locales à privilégier pour la réalisation des plantations sont notamment :

- Arbres : **acacia, châtaignier, tilleul**, chêne pédonculé, châtaignier, charme commun, frêne commun, aulne glutineux, tremble, saule blanc et marsault, peuplier, bouleau blanc, pin maritime
- Arbustes : cornouiller sanguin, noisetier, prunellier, sureau commun, aubépine, églantier, houx, petit houx, genêt à balais, ajonc commun

8. Les aires de stockage et de dépôts doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal. Les palissades végétales présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales, suffisamment denses pour être opaques. Les aires de stockage et de dépôts ne devront pas être visibles depuis la RN 89 et son échangeur. A défaut, elles seront paysagées.
9. L'organisation de l'opération devra être compatible avec les principes prévus par les Orientations d'aménagement définies pour la zone.
10. Les espaces repérés au plan de zonage par la mention "**Secteur de plantations à réaliser**" devront être réalisés (espace vert planté), maintenus et entretenus. L'aménagement de voie de circulation est autorisé à travers le secteur de plantations à réaliser sous réserve de maintenir l'aspect général de la bande boisée.
11. **Les espaces boisés classés existants ou à créer**, indiqués au plan par un quadrillage semé de cercles, sont classés à conserver et à protéger, et sont soumis aux articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Article 1AUm 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

Article 1AUm 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AUm 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.