

**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES A URBANISER**

## **ZONE AUh**

### **EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION**

*« La zone AUh est une zone réservée pour l'implantation de constructions essentiellement à usage d'habitation pouvant intégrer des constructions à usage de commerces et de services dans le cadre d'opérations groupées et sous certaines conditions. »*

## **SECTION 1**

### **USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE AUh 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Tout aménagement de nature à modifier la quantité ou la qualité de l'eau d'alimentation de la zone humide est interdit."

#### **ARTICLE AUh 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisées :

\* Les constructions à usage d'habitation, les équipements publics et les activités de service nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve :

- que les constructions fassent partie d'une opération de 15 logements au moins, ou que les équipements commerciaux, artisanaux et de service présentent une Surface de planchers d'au moins 500 m<sup>2</sup> ou que les équipements publics présentent une Surface de planchers d'au moins 200 m<sup>2</sup> ou que l'opération intéresse le reste de la zone, si la superficie disponible ne permet pas d'aménager 5 lots ,

- que cette opération soit compatible avec la capacité des équipements de la commune, notamment sur le plan des équipements scolaires et qu'elle respecte les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

\* Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées dans celle-ci.

#### **ARTICLE AUh 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Les Orientations d'Aménagement et de programmation imposent dans les zones AUh un certain nombre de logements aidés afin que le PLU soit compatible avec le SCOT.

## **SECTION 2: CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **SOUS SECTION 1: VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE AUh 4: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour les limites entre l'opération et les voies qui l'entourent, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

A l'intérieur de l'opération, l'implantation des constructions par rapport aux voies devra être optimisée par rapport à l'ensoleillement pour limiter la consommation d'énergie et favoriser l'utilisation de l'énergie solaire tout en s'efforçant de préserver la cohérence de l'ensemble de l'opération. Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement.

### **ARTICLE AUh 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines, toute construction nouvelle doit être implantée en limite séparative ou en retrait d'au moins 2 m des limites séparatives.

A l'intérieur de l'opération, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra être optimisée par rapport à l'ensoleillement et à la recherche de la contiguïté pour limiter la consommation d'énergie et favoriser l'utilisation de l'énergie solaire tout en s'efforçant de préserver la cohérence de l'ensemble de l'opération. Les constructions seront implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m des limites séparatives.

### **ARTICLE AUh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -**

Entre deux constructions non contiguës, une distance minimale est nécessaire pour leur éclairage naturel, leur salubrité et leur entretien, celle-ci ne pouvant être inférieure à 1,50 m pour les constructions de plus de 12 m<sup>2</sup> et à 1 m pour les constructions de 12 m<sup>2</sup> ou moins.

### **ARTICLE AUh 7 – VOLUMETRIE : POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -**

Afin de faciliter la gestion des eaux pluviales au niveau de la parcelle et de limiter la quantité d'eaux pluviales en sortie de parcelle, la surface imperméabilisée ne doit pas représenter plus de 70 % de la surface de la parcelle.

### **ARTICLE AUh 8 – VOLUMETRIE : HAUTEUR MAXIMALE -**

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ni aux équipements publics.

La hauteur de la construction doit permettre d'assurer une composition urbaine harmonieuse avec les bâtiments avoisinants.

Elle doit en particulier tenir compte des lignes d'orientation des faitages des constructions voisines, de leur volumétrie.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 3 niveaux (rez-de-chaussée compris)

- Rez de chaussée + 1 étage + comble, si la construction comporte une toiture,
- Rez de chaussée + 2 étages, si la construction comporte un toit-terrasse ou une toiture faiblement inclinée ou arrondie.

## **SOUS SECTION 2: QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **ARTICLE AUh 9 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES**

#### **1) GENERALITES**

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas 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.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins. Les caves sont autorisées mais les sous sols sont interdits
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro est interdit.

L'emploi des matériaux permettant les économies d'énergie et (ou) la mise en œuvre d'énergies renouvelables est autorisé et encouragé. Les panneaux solaires et photovoltaïques, dès lors qu'ils sont intégrés à l'architecture, sont autorisés.

## **2) CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, EXTENSION, ET ANNEXES ACCOLEES**

**La volumétrie, les rythmes d'architecture (découpage par niveau, percements verticaux) et les couleurs générales (de la toiture et de la façade) doivent être cohérents avec ceux des constructions voisines.**

Le recours à des matériaux contemporains comme le verre, l'acier et l'aluminium laqués, le béton architectonique, le bois, etc.... est autorisé, s'il vient s'intégrer au contexte architectural.

Pour les toits à pente, la couverture des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devra être exécutée en ardoise ou en tuile de préférence de teinte nuancée (aspect minimum 18 au m<sup>2</sup>). L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc....) peut être autorisée s'ils sont en harmonie avec l'environnement bâti.

Le traitement en toiture terrasse ou faiblement inclinée ou arrondie est autorisé.

Le bardage bois pourra être autorisé si son coloris est en harmonie avec l'environnement traditionnel

## **3) ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES**

Les annexes à l'habitation qui sont dissociées devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires. Elles pourront cependant être en bois, en métal laqué, en verre ou en matériaux translucides..... à condition de s'harmoniser avec l'environnement (par leur coloris ou par des plantations les dissimulant.....).

## **4) AUTRES CONSTRUCTIONS**

Les autres constructions devront être exécutées avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement bâti.

## **5) DIVERS**

Les clôtures des jardins situés à l'arrière des constructions devront être limitées à 2 mètres de hauteur maximum.

Par leur hauteur et la nature des matériaux utilisés, les clôtures devront s'intégrer dans le contexte. Les clôtures entièrement grillagées réalisées en limite du domaine public, en contact avec un trottoir, ou une voie revêtue, doivent comporter un soubassement destiné à retenir la terre (bordure, muret, ...) d'une hauteur maximale de 0,5 m.

Les clôtures ne pourront pas excéder 2 m de hauteur.

Les citernes à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique (et de préférence enterrées).

## **ARTICLE AUh 10: INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE.**

**Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage**

- le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, micro-éoliennes...)
- les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés...

## **SOUS SECTION 3: TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE AUh 11: OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS**

*Il devra rester au moins 20 % de chaque parcelle privative en espaces verts. Dans ce calcul, les toitures et façades végétalisées seront comptabilisées comme surface en pleine terre.*

Les haies constituées d'une seule essence de résineux sont interdites. Les haies mono spécifiques sont interdites à l'exception des haies de charmille. *Il faut privilégier les haies constituées d'arbres d'essences locales mélangées.*

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

## **SOUS SECTION 4: STATIONNEMENT**

### **ARTICLE AUh 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT .**

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés sur l'unité foncière en dehors du domaine public.

*Pour des raisons de sécurité routière, il est recommandé qu'une des places de stationnement soit directement accessible du domaine public et reste donc non close.*

Il doit être réalisé :

- 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de planchers, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de planchers existante avant le début des travaux.
  - 2 places de stationnement par logement pour les autres logements.
- Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont cumulatives.

**Tout permis groupé et tout lotissement devra en outre intégrer une place de stationnement publique pour 5 lots.**

Ces places de stationnement devront être judicieusement réparties en différents points de l'opération et de préférence réalisées en revêtement perméable

Les aménagements seront facilement accessibles par les personnes à mobilité réduite.

**Des aires de stationnement pour les vélos** devront être aménagées à proximité des commerces, des services, des équipements publics, des espaces verts et des aires de jeux.

## **SECTION 3: EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **SOUS SECTION 1: DESSERTE PAR LA VOIRIE**

### **ARTICLE AUh 13 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation de la voie par tous les usagers (y compris piétons, cyclistes, ...).

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant (manque de visibilité, conditions d'insertion inadaptées sur les voies à fort trafic...)

Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration. Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée).

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

**Les voies en impasse nouvellement créées desservant plus de 4 constructions doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.**

## **ARTICLE AUh 14: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS .**

En cas de réalisation de points de regroupement des ordures ménagères, il faudra veiller à leur intégration paysagère.

### **SOUS SECTION 2: DESSERTE PAR LES RESEAUX**

## **ARTICLE AUh 15: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

### **1) Réseau d'adduction d'eau potable**

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

Toute construction à usage d'habitation doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les constructions doivent privilégier l'installation de systèmes économes en eau potable.

### **2) Assainissement: réseau d'eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée et évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Il devra y avoir 2 boîtes de branchement (eaux usées et eaux pluviales)

### **3) Assainissement: réseau d'eaux pluviales**

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

L'excédent d'eau, après stockage ou infiltration éventuels, est rejeté dans le dispositif collectif de gestion des eaux pluviales (caniveau, canalisation, fossé, ...)

En l'absence d'exutoire connu, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire à reconstituer ou leur infiltration sur place si le sol le permet.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

### **4) Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers aux réseaux de desserte électrique et de courants faibles, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câble, distribution de gaz etc.) quand ils existent. En conséquence, des canalisations de branchement seront installées depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Lorsqu'il s'agit d'opérations groupées et de lotissements, les promoteurs devront réaliser les réseaux en souterrain pour la partie privée du projet.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. Tout bâtiment où sont produites des ordures ménagères doit disposer d'un endroit suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.

La desserte de toutes les constructions par la fibre optique (solution FttH : fiber to the home) devra être rendue possible par le passage de fourreaux en attente lors de la réalisation de travaux d'aménagement.

## ZONE AUa

### EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

*« La zone AUa est une zone réservée pour l'urbanisation future pour l'implantation d'activités mais qui peut être ouverte à l'urbanisation anticipée sous certaines conditions. »*

## SECTION 1

### USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

**Les activités commerciales alimentaires de détail ne sont pas autorisées en zone AUa.**

#### ARTICLE AUa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Les clôtures sont soumises à déclaration préalable dans toute la zone AUa.**

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisées :

\* Les constructions et installations même si elles entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, (à l'exception des carrières), à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de service etc..., et les équipements qui y sont directement liés, sous réserve :

- qu'ils respectent les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- et que par leurs impacts prévisibles (bruits, vibrations, poussières, odeurs, émanation de fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion), ces établissements et installations soient rendus compatibles avec leur environnement industriel, urbain et naturel

**L'extension des constructions à usage d'habitation existantes** est autorisée dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'aménagement de la zone d'activités. Elle est limitée à 30% de l'emprise existante et ne doit pas conduire à la création de logements supplémentaires.

**Les constructions annexes** constituant un accessoire commun de la vie d'un foyer (piscine, abri de jardin, garage...), dissociées de la maison d'habitation ou accolées à celle-ci, peuvent être autorisées dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'aménagement de la future zone d'activités, dans la limite d'une emprise au sol cumulée et totale de 50 m<sup>2</sup> maximum à condition d'être implantées sur la même unité foncière que la construction principale et à une distance maximum de 10 m des angles ou façades de la construction principale existante.

\* Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées dans celle-ci.

#### ARTICLE AUa 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé.

## SECTION 2: CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **SOUS SECTION 1: VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE AUa 4: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions sont implantées, avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement urbain existant à proximité.

- Toute construction doit être implantée en retrait d'au moins**
- 15 m de l'axe des voies pour les Routes Départementales
  - 5 m de l'alignement pour les autres voies.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

### **ARTICLE AUa 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairage naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines.

**Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 5 m.**

**Toutefois, ce retrait peut être supprimé pour tout bâtiment lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),**

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

### **ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -**

**Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 5 m.**

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur implantation ou la configuration du terrain pourront être autorisées.

### **ARTICLE AUa 7 – VOLUMETRIE : POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -**

**Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface imperméabilisée est limitée à 80 % de la surface du terrain.**

### **ARTICLE AUa 8 – VOLUMETRIE : HAUTEUR MAXIMALE -**

Sans objet



## SOUS SECTION 2: QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE AUa 9 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

#### 1) GENERALITES

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas 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.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins.
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro non teintées dans la masse est interdit.

L'emploi des matériaux permettant les économies d'énergie et (ou) la mise en œuvre d'énergies renouvelables est autorisé et encouragé. *Les toitures végétalisées sont autorisées.*

#### 2) CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES

La couverture des constructions à usage d'activités devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement. Les bardages métalliques doivent avoir des coloris en harmonie avec l'environnement. La couleur générale devra être la couleur des pierres d'appareillage régionales, les nuances de gris ou des teintes sombres. *Les bardages bois et les murs en matériaux translucides sont autorisés.* Les auvents, les éléments décoratifs et les encadrements de fenêtres pourront être de couleurs vives.

Les toitures seront plates ou inclinées. Les éléments techniques devront être masquées par un bandeau horizontal sauf s'ils participent à un projet architectural de qualité. Les projets d'enseignes seront intégrés au bâtiment principal sans qu'ils dépassent l'acrotère de plus de 2 m.

#### 3) DIVERS

Les clôtures *en limite de propriété* sont facultatives. Elles devront être constituées par une clôture grillagée de couleur verte, d'une hauteur de 2 m maximum, doublée obligatoirement d'une haie bocagère d'essences locales.

*Les autres clôtures entourant les zones d'exposition, de livraison ou de stockage pourront avoir une hauteur supérieure pour des raisons de sécurité (protection contre le vol) à condition de s'intégrer dans leur environnement (coloris vert).*

Les clôtures, avec poteaux et plaques ciment, sont interdites, ainsi que tout mur bahut en dehors d'un élément signalétique ou pour intégrer les coffrets divers en limite de parcelle.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

### ARTICLE AUa 10: INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE.

**Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage**

- le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, micro-éoliennes...)
- les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés...

## **SOUS SECTION 3: TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE AUa 11: OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS**

Des haies champêtres devront être plantées par l'aménageur le long des fonds de parcelles en limite des zones naturelles et urbaines afin d'assurer une transition avec le milieu naturel et afin de jouer un rôle de zone tampon avec les éventuelles habitations voisines.

Des écrans plantés, formés de plantations de basses tiges susceptibles de masquer la visibilité jusqu'à une hauteur de 2 m, doivent être réalisés autour des terrains supportant des dépôts.

Les zones de stockage devront être dissimulées soit par des clôtures en grillage peint doublées d'une haie vive, soit par des écrans végétaux.

Il conviendra de réaliser des plantations sur les aires de stationnement de grandes dimensions afin d'en rompre la monotonie et d'en améliorer l'aspect paysager. Ces éléments végétalisés doivent contribuer à la biodiversité. Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

Les surfaces non occupées par les aires de stationnement et de manœuvre et en tout état de cause, au moins 20 % de la superficie totale de l'unité foncière, doivent être aménagées en espaces verts. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations diverses, des parties minérales. Les aménagements paysagers devront être conçus afin d'effectuer une continuité avec les différentes entités écologiques. Les haies devront être champêtres et constituées de végétaux indigènes adaptés à la nature du sol.

## **SOUS SECTION 4: STATIONNEMENT**

### **ARTICLE AUa 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT .**

**Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.**

**Le nombre de places exigé doit être apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet**  
Les aménagements seront facilement accessibles par les personnes à mobilité réduite.

**Des aires de stationnement pour les vélos** devront être aménagées à proximité des commerces, des services, des équipements publics, des espaces verts et des aires de jeux.

## **SECTION 3: EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **SOUS SECTION 1: DESSERTE PAR LA VOIRIE**

### **ARTICLE AUa 13 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation de la voie par tous les usagers (y compris piétons, cyclistes, ...).

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant (manque de visibilité, conditions d'insertion inadaptées sur les voies à fort trafic...).. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée).

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

**Les voies en impasse nouvellement créées desservant plus de 4 constructions doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.**

**Les constructions prenant accès directement sur les portions de voies indiquées aux plans de zonage par un pointillé rouge (RD 47) sont strictement interdites, sauf en cas d'extension d'une construction existante prenant déjà accès directement sur la voie ou en cas de construction d'un bâtiment ou d'une annexe dissociée lié à une construction existante prenant déjà accès directement sur la voie et à condition de ne pas créer un nouvel accès et de ne pas changer la destination initiale de l'accès existant.**

**L'accès à la zone AUa sera fait à partir d'un giratoire à réaliser sur la RD 47 en liaison avec les services du Département.**

## **ARTICLE AUa 14: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS .**

En cas de réalisation de points de regroupement des ordures ménagères, il faudra veiller à leur intégration paysagère.

## **SOUS SECTION 2: DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **ARTICLE AUa 15: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

#### **1) Réseau d'adduction d'eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Les constructions ne sont admises que si le réseau d'eau existant est en mesure de fournir, sans préjudice pour l'environnement, les consommations d'eau prévues.

Les constructions doivent privilégier l'installation de systèmes économes en eau potable.

#### **2) Assainissement: réseau d'eaux usées**

Toute construction à usage d'activités doit être raccordée et évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Il devra y avoir 2 boîtes de branchement (eaux usées et eaux pluviales).

Le raccordement au réseau lors de la mise en place d'un collecteur eaux usées est obligatoire.

Les effluents rejetés au réseau doivent présenter des caractéristiques conformes aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'aux caractéristiques techniques du réseau et de la station de traitement. Dans tous les cas une convention doit être passée avec la collectivité.

#### **3) Assainissement: réseau d'eaux pluviales**

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

L'excédent d'eau, après stockage ou infiltration éventuels, est rejeté dans le dispositif collectif de gestion des eaux pluviales (caniveau, canalisation, fossé, ...)

En l'absence d'exutoire connu, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire à reconstituer ou leur infiltration sur place si le sol le permet.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge

#### **4) Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers aux réseaux de desserte électrique et de courants faibles, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câble, distribution de gaz etc.) quand ils existent. En conséquence, des canalisations de branchement seront installées depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Lorsqu'il s'agit d'opérations groupées et de lotissements, les promoteurs devront réaliser les réseaux en souterrain pour la partie privée du projet.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. Tout bâtiment où sont produites des ordures ménagères doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.

Si le réseau de distribution d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge et sur le terrain d'assiette de son opération, une réserve d'eau destinée à la desserte incendie telle qu'exigée par les services compétents. En l'absence d'un dispositif suffisant, le projet pourra être refusé. Pour l'alimentation du dispositif de défense incendie, la réutilisation des eaux pluviales après traitement est autorisée, éventuellement complétée par un apport d'eau potable.

La desserte de toutes les constructions par la fibre optique (solution FttH : fiber to the home) devra être rendue possible par le passage de fourreaux en attente lors de la réalisation de travaux d'aménagement.