

## **CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES I AUE**

### **Caractère de la zone**

La zone **I AUE** correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être affectés aux activités, constructions et installations commerciales, tertiaires, artisanales et industrielles susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat et dont l'aménagement est prévu à court et moyen terme.

Deux reculs de 100 mètres autour des habitations présentes à proximité de la zone d'activités sont délimités sur le plan de zonage. Au sein de ces reculs sont autorisés les activités, constructions et installations sous réserve qu'elles ne soient pas génératrices de nuisances et qu'elles soient compatibles avec l'habitat, la sécurité et la salubrité publiques, l'environnement.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone **I AUE** ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

### **ARTICLE I AUE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 1AUE 2 et notamment :

- a) Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements existants de la zone et dans les conditions définies à l'article I AUE 2.
- b) Dans les reculs de 100 mètres par rapport aux maisons d'habitation tels que définis au plan de zonage, l'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- c) Les lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations.
- d) L'ouverture de carrière et de gravière
- e) Les terrains de camping caravanning et le stationnement des caravanes,
- f) les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs isolées, les aires de jeux et de sports,
- g) L'implantation de bâtiments agricoles et les élevages.
- h) Les affouillements et exhaussements du sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.
- i) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets (briques, béton, ...), de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.

Toute construction et installation, tout dépôt de matériaux est interdit dans la marge de recul inconstructible de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 137 et de 20 mètres par rapport à la limite Nord-Est du site, à l'exception des voies de desserte et des équipements nécessaires à l'assainissement autonome et des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique visés à l'article suivant I AUE.

Des niches de stationnement sont admises le long de la RD 137 à condition de respecter un recul minimal de 20 mètres de l'axe de la voie et d'être ceinturées de plantations arbustives limitant leur perception directe depuis cette voie.

### **ARTICLE I AUe 2 - Occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières**

Les constructions et installations admises dans le secteur ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur, sous réserve que :

- . leurs réalisations respectent les principes d'aménagement définis par les articles réglementaires suivants (1AUe 3 à 1AUe 14) et par les documents graphiques du présent P.L.U. (cf. plans de zonage),
- . leurs réalisations soient compatibles avec les principes d'aménagement définis dans le cadre de l'étude dite 'loi Barnier' annexée au présent P.L.U..

En l'attente de l'aménagement du giratoire au carrefour du Butay qui constituera à terme le seul accès à la zone d'activités, la voie de desserte du Brairon pourra temporairement être utilisée depuis la RD 137. Cet accès sera condamné par la suite.

Sont également admis :

- Le logement destiné aux personnes dont la présence est directement liée et indispensable aux installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
  - . qu'il soit intégré au bâtiment d'activité,
  - . que sa SHON (surface hors œuvre nette) n'excédant pas 30% de la surface globale du bâtiment d'activité dans la limite de 60 m<sup>2</sup>.
- les dépôts de matériaux, sous réserve que leur implantation s'accompagne de traitement paysager limitant leur visibilité depuis les voies publiques,
- les affouillements et exhaussements du sol sous condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions admises en secteur I AUe,
- les parcs de stationnement et d'exposition de matériels destinés à la vente, les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements admis en secteur I AUe.
- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

Au sein des reculs de 100 mètres par rapport aux maisons d'habitation tels que définis au plan de zonage, les constructions et installations sont admises sous réserve de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec l'habitat, la sécurité et la salubrité publiques, l'environnement.

## **ARTICLE I AUe 3 – Voirie et Accès**

### **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.

### **Accès**

La création d'accès directs aux activités depuis la route départementale n° 137 est interdite, un seul et unique accès sera autorisé pour desservir l'ensemble de la zone d'activités du Butay.

Les accès directs sont également interdits depuis la voie communale en limite Nord-Est du site.

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 fonds voisin.

L'accès doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile, ...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le demi-tour des poids lourds.

## **ARTICLE I AUe 4 – Desserte par les réseaux**

### **1 – 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.

### **2 - Assainissement**

#### a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation, cette autorisation pouvant être subordonnée à un prétraitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et le cas échéant ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

c) Eaux incendies

Des dispositions devront être prises afin de prendre en compte la gestion des eaux d'incendies.

**3 - Electricité, téléphone et les autres réseaux** (ADSL, Haut Débit et fibre optique... )

L'ensemble des réseaux devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

**ARTICLE I AUe 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

A la demande, la superficie du terrain devra permettre d'assurer l'assainissement non collectif.

**ARTICLE I AUe 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

Toute construction ou installation nouvelle doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- |                |   |      |
|----------------|---|------|
| - RD 137       | : | 35 m |
| - autres voies | : | 10 m |

Un recul de 20 mètres est imposé par rapport à la limite de la voie communale existante au nord du site. Ce recul s'atténue progressivement vers le Nord-Ouest, tel qu'indiqué sur le plan de zonage.

Par ailleurs, ces marges de reculs inconstructibles ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeants la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- aux équipements nécessaires à la gestion des eaux pluviales et ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- au stationnement à condition de respecter un recul minimal de 20 mètres de l'axe de la voie, et d'être ceinturées de plantations arbustives limitant leur perception directe depuis cette voie.

De manière générale, les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

### **ARTICLE I AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à 3,00 m au moins des limites séparatives, ou en limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, ...).

Toutefois :

- les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).
- pour les établissements relevant de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, un recul plus important pourra être imposé en fonction de la gravité des dangers ou des inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Pour ce qui concerne la zone 1AUea, des marges reculs inconstructibles sont spécifiées en limites séparatives sur le plan de zonage afin de protéger les habitations riveraines de risques de nuisances.

Ces marges de reculs inconstructibles ne s'appliquent pas au stationnement et aux équipements nécessaires à la gestion des eaux pluviales et ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

### **ARTICLE I AUe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

### **ARTICLE I AUe 9 - Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

### **ARTICLE I AUe 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée, à l'exception des secteurs situés au sein des marges de reculs de 100 mètres par rapport aux maisons d'habitation tels que définis au plan de zonage, où la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 9 m à la sablière y compris pour les ouvrages techniques tels que mâts publicitaires, cuves, silos, poteaux, pylônes et candélabres. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les antennes.

## **ARTICLE I AUe 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 1) L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2) Les couleurs des matériaux de parement (enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.  
Des couleurs neutres devront être privilégiées, à l'exception des huisseries qui pourront éventuellement être de couleur vive.  
Les couleurs vives sur de grandes surfaces en façade seront exclues.
- 3) L'emploi de matériau brillants ou éblouissant (type acier galvanisé, aluminium) est interdit en façade de construction ou sur les pinions des bâtiments visibles depuis la RD 137.
- 4) Clôtures : dans les Z.A.C. ou les lotissements à usage d'activités, les règlements particuliers qui les accompagnent peuvent préciser les types de clôtures admises.

A défaut :

Lorsqu'elles sont réalisées, les clôtures seront constituées :

- d'une haie vive composées d'essences locales convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 1,5 m,
- un mur bahut ou un mur en moellons apparents d'une hauteur maximum de 1 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,5 m,
- un dispositif à claire-voie n'excédant pas 1,5 m,

Tout autre mode de clôture sur rue et à l'intérieur des marges de recul est interdit. Les poteaux béton, les clôtures à planches de bois, les palplanches de béton, les plaques de béton préfabriqué y compris à claire-voie ou en parpaings bruts sont interdits. (sauf impératifs particuliers de sécurité justifiées par le caractère de l'établissement concerné).

Les clôtures entre fonds voisins, en dehors des marges de recul, ne pourront excéder 1,50 m de hauteur.

Les clôtures prévues pour la protection des activités auront une hauteur maximale de 2 mètres.

## **ARTICLE I AUe 12 – Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet, une place par construction à usage d'habitation, le nombre de place nécessaires à l'établissement commercial, artisanal ou autre (pour le stationnement du personnel, des visiteurs, des livreurs, ...)

Les niches de stationnement admises le long de la RD 137 devront respecter un recul minimal de 20 mètres de l'axe de la voie et être ceinturées de plantations arbustives limitant leur perception directe depuis cette voie.

Il convient de compter 25 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur.

### **1- Construction à usage commercial**

#### **c) Cas des commerces comportant des surfaces de vente alimentaires :**

Le nombre de places à prévoir est fonction de la surface de vente :

- jusqu'à	150 m <sup>2</sup>	1 place par fraction de 50 m <sup>2</sup>
- plus de	150 à 500 m <sup>2</sup>	5 places pour 100 m <sup>2</sup>
- plus de	500 à 1 000 m <sup>2</sup>	10 places pour 100 m <sup>2</sup>
- plus de	1 000 à 2 500 m <sup>2</sup>	20 places pour 100 m <sup>2</sup>
- plus de	2 500 à 5000 m <sup>2</sup>	17 places pour 100 m <sup>2</sup>
- plus de	5 000 à 10 000 m <sup>2</sup>	15 places pour 100 m <sup>2</sup>
- au-delà de	10 000 m <sup>2</sup>	12 places pour 100 m <sup>2</sup>

#### **d) Cas des autres commerces :**

Une place par fraction de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### **2 - Bureaux**

Une place par fraction de 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

### **3 - Etablissements artisanaux :**

Une place par fraction de 200 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

### **4 – Etablissements industriels, entrepôts**

30 % de la surface hors œuvre brute

## **ARTICLE I AUe 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantation**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés.

## **ARTICLE I AUe 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ("ZONES A")**

### **Caractère des zones agricoles**

Les zones agricoles sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole et viticole sont seules autorisées en zone A.

### **ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A 2 et notamment :

- a) Les constructions et installations de toute nature non liées ou non nécessaires à l'activité agricole et viticole à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules, etc. ...
- c) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes à l'exception du camping soumis à déclaration.
- d) Le stationnement des caravanes et auto-caravanes soumis ou non à autorisation, quelle qu'en soit la durée.
- e) Les bâtiments à usage de tourisme et de loisirs à l'exception des constructions visées à l'article A 2 .
- f) Les affouillements, remblaiements et exhaussements de sol sauf cas précisés à l'article 2.

### **ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises, sous conditions et dans le respect des articles A 3 à A 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions liées et nécessaires aux activités agricoles et viticoles.
- b) Les établissements de stockage et de première transformation de produits agricoles et viticoles sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles ou viticoles avoisinantes,
- c) La création d'activités agri-touristiques (fermes-auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîtes ruraux et formules dérivées) par transformation, extension et aménagement des bâtiments existants à condition qu'elle soit liée à une activité agricole permanente et principale.