

PLAN LOCAL D'URBANISME

3.2 - REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE AUI



Approbation du PLU par délibération du conseil municipal en date du 8 Avril 2019

Mise à jour n°1 du PLU par l'arrêté municipal en date du 30 Août 2019

Mise à jour n°2 du PLU par l'arrêté municipal en date du 17 Janvier 2020

Approbation de la modification simplifiée n°1 par délibération du conseil municipal en date du 24 février 2020

Modification simplifiée n°2 du PLU approuvée par délibération du conseil municipal en date du 28 juin 2021

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 28 juin 2021

Préambule :

Le présent document a pour but d'exposer les modifications survenues dans le règlement de la zone AUi couvrant la ZAC Gsud, lors de la révision générale du PLU, entre la version du projet de PLU arrêté, transmise aux Personnes Publiques Associées par courriers du 29 novembre 2017 et celle approuvée par délibération du conseil municipal du 8 avril 2019.

Les modifications apportées sont surlignées **en rouge sur fond jaune** dans le texte.

Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

la zone **AUi** est à une zone à urbaniser opérationnelle, réservée aux activités économiques (industrielles, commerciales ou de services, artisanales) qui pourra être urbanisée dans le cadre d'une opération d'ensemble lors de la réalisation d'opérations d'aménagement.

La zone **AUi** correspond au projet de Parc EverEst.

La zone **AUi** est concernée par un périmètre soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui prévoient des prescriptions s'appliquant de façon complémentaire au présent règlement et dans un rapport de compatibilité.

La zone **AUi** est concernée par la présence d'une canalisation de transport de gaz qui fait l'objet de servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage et d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation. (Paragraphe rajouté dans la version du PLU approuvé)

SECTION 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- L'habitation,
- Les exploitations agricoles et forestières,
- Le commerce de gros,
- Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrain pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des garages collectifs de caravanes et des habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les installations classées pour l'environnement qui génèrent des servitudes d'utilité publique,
- Les cinémas,
- Les dépôts de véhicules et de toute nature dans une bande de 50m par rapport à la RN346 (rocade Est) et de 50m par rapport à la RD29.
- les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, non mentionnés à l'article 1.1.2.

1.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

- Les mouvements de terrain (Affouillement - Exhaussement des sols) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. L'amplitude de mouvements de terrain ne doit pas excéder :
 - i) 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15 % ;
 - ii) 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15 % et 30

%;

iii) 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure ou égale à 30 %.

Dans aucun cas, la pente du talus ne doit dépasser la plus forte des deux valeurs suivantes : 20 % ou 1,5 fois la valeur de la pente naturelle du terrain.

Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

- Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, sous réserve qu'elles présentent un caractère de service pour la zone.
- Les dépôts de véhicules, sous réserve qu'ils ne créent pas de nuisances.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, à condition d'être directement en lien avec un service public ou aménagées pour l'usage direct du public, ou à condition de permettre à une construction autorisées dans la zone de satisfaire aux exigences en matière de stationnement.
- Le commerce de détail lorsqu'il s'agit :
 - soit de dépôts vente, qui compte tenu de leur consommation d'espace affecté majoritairement à leur surface de vente à l'air libre, peuvent difficilement être implantés en centre-ville (tels que de vente de matériaux, de constructions, location de matériel, jardinerie...), à la condition que les constructions affectées à la vente aient une surface de vente au plus égale au tiers de la surface de vente totale autorisée ...)
 - soit de commerces liés à l'automobile tels que le lavage de voitures, vente de véhicules, concession automobiles, distribution de carburant ;
 - soit de commerces liés à une activité de production dont ils sont l'accessoire : surface dédiée à la vente autorisée et limitée à 10% de la surface de plancher non commerciale, dans la limite de 100 m².

SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Hauteur des constructions

- La hauteur maximale est fixée à 17m et de R+3 maximum.
- *Règles alternatives :*
Ces règles peuvent ne pas être exigées :
 - pour les dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
 - pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

2.1.2. Emprise au sol

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface du tènement.

2.1.3. Implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques

- Le retrait s'applique en tout point de la construction à partir du point le plus proche de la « limite de référence » de la voie publique ou privée, ou de l'emprise publique.
- Les façades sur voie doivent être implantées dans une bande de 0 à 10 m par rapport à la limite de la propriété délimitée par la voie publique. Cette règle ne s'applique que sur les voies sur lesquelles le terrain dispose de son accès charretier ; elle ne s'applique pas le long des emprises de l'autoroute A46, de la route départementale 19 et de la rue Roger Salengro.
- *Règle alternative :*
Cette règle peut ne pas être exigée :
 - pour les parcelles situées à l'angle de voies ou si elles ont une géométrie complexe ; cette dérogation n'est possible que pour les parcelles disposant également d'un linéaire d'alignement sur rue inférieur à 40m et sous réserve d'une implantation harmonieuse des bâtiments avec l'environnement bâti et le projet d'ensemble de la ZAC.
- La règle ne s'applique plus pour les bâtiments de second rang, dès lors qu'un bâtiment implanté en premier rang, à proximité de la voie, respecte la règle.
- *Règles alternatives :*
Ces règles peuvent ne pas être exigées :
 - pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,
 - pour l'extension des constructions existantes, à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à la limite séparative),
 - pour les constructions, installations et ouvrages techniques à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

2.1.4. Implantation par rapport aux limites séparatives

- Le retrait s'applique en tout point de la construction à partir du point le plus proche de la limite séparative.
Le retrait est calculé indépendamment pour chaque façade du bâtiment à partir de la limite séparative la plus proche, au droit de chacune des façades.
- La distance minimum d'une construction à la limite séparative est de 5 m.
- La construction en limite est autorisée à condition :
 - que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives,
 - qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone AUi.
- *Règles alternatives :*
Ces règles peuvent ne pas être exigées :
 - pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,
 - pour l'extension des constructions existantes, à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à la limite séparative) ou de respecter la règle d'implantation en limite,
 - pour les constructions, installations et ouvrages techniques à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 5 m.
- *Règles alternatives :*
Ces règles peuvent ne pas être exigées :
 - pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,
 - pour l'extension des constructions existantes, à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à la limite séparative),
 - pour les constructions, installations et ouvrages techniques à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

- Aspect extérieur
 - L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.
 - Les constructions dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdits.
- Enduits et couleurs
 - Doivent être recouverts d'un enduit gratté ou lissé tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés.
 - Les couleurs des enduits et des toitures doivent être en harmonie avec celles des bâtiments environnants. Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale, ou en harmonie avec elle.
- Mouvements de sol et talus
 - Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel. Par conséquent sont interdits :
 - les exhaussements de sol sans lien avec les constructions ou des aménagements extérieurs susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : butte de terre interdites),
 - les exhaussements de sols liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.
- Clôtures
 - La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.
 - Elles seront constituées :
 - d'un grillage rigide en limite de voie,
 - d'un grillage rigide ou d'un muret enduit (enduit gratté ou lissé) d'une hauteur maximum de 40 cm surmonté d'un grillage rigide en limite séparative,
 - d'une haie d'essences locales et diversifiées (avec au minimum 1/3 de persistants).

Règles alternatives :

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- *en cas de nécessité due à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (gardiennage, sécurité).*
- *sous réserve de ne créer aucune gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.*

Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Dispositions communes :

- 10% de la parcelle devra être sous forme d'espace de pleine terre et planté.
- Un coefficient de biotope par surface est fixé à 0,3.

2.3.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- Espaces libres et de plantations :

- Les espaces de pleine terre doivent être plantés, à raison d'un arbre par **20 m²** 100m².
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes, indigènes, résistantes aux conditions climatiques et pédologiques.
- Des rideaux de végétation peuvent être exigés afin de masquer les constructions ou installations, ainsi que les dépôts de toute nature.
- La surface de terrain située entre le bâtiment et la voie publique sera engazonnée et éventuellement plantée.
- Pour 50 % du linéaire des limites séparatives avec les fonds voisins il sera réalisé une banquette engazonnée et plantée de 2 m de largeur.
- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes éventuellement doublée d'un grillage et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée sur la dite limite de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.
- Les bassins de gestion des eaux pluviales créés en surface seront plantés. Les pentes des bassins extérieurs devront garantir leur végétalisation. Les bâches sont interdites.

2.3.3. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique repérés sur le document graphique

- Non réglementé.

Article 2.4. Stationnements

- Concernant le calcul du nombre minimum de places exigées, en fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,5 et à la valeur supérieure lorsque la partie décimale du résultat est supérieure à 0,5.
- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions.
- La configuration du stationnement doit permettre la sortie de chaque véhicule indépendamment les uns des autres.

- Stationnement des vélos :

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux vélos doivent être prévus pour les constructions. Leur dimension minimale pour cet usage est de 2,5 m² par tranche de 100 m² de la surface de plancher de l'opération. **(Paragraphe rajouté dans la version du PLU approuvé)**

- Stationnement des véhicules automobiles :

Il est exigé, incluant le stationnement nécessaire au personnel :

- Constructions à destination de commerces et activités de services :
 - Artisanat et commerce de détail : 1 place pour 60m² de surface de plancher
 - Restauration : 1 place pour 25m² de surface de salle de restauration
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place pour **40 m²** 60 m² de surface de plancher
 - Hébergement hôtelier et touristique : 1 place visiteur / 3 chambre ou logement loué
- Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :
 - Le nombre de place de stationnement doit satisfaire aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, de sa situation géographique, de sa fréquentation et de la fréquence de la desserte par les transports collectifs et les stationnements publics situés à proximité.
- Construction à destination d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :
 - Industrie : 1 place / 120 m² de surface de plancher
 - Entrepôt : 1 place / 120 m² de surface de plancher
 - Bureau : 1 place pour 40 m² de surface de plancher
 - Centre de congrès et d'exposition : 1 place pour 5 personnes assises

- La réalisation d'aires de stationnement entre le bâtiment et la limite de la voie publique est interdite. Cette règle ne s'applique que sur un seul des côtés dans le cas d'un terrain ayant une limite donnant sur plusieurs voies ou emprises publiques.
- Les aires de stationnement seront réalisées à l'arrière du bâtiment ou latéralement.
- Le nombre de places maximales effectivement réalisées ne devra pas excéder 1,5 fois le nombre de places exigibles au titre des dispositions qui précèdent.
- Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres à haute tige, d'espèces appropriées et indigènes, à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Ces arbres devront comporter des fosses de volume suffisant pour les racines.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous.

3.1.1. Accès

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique, ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
La 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.
- 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.
La gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

3.1.2. Voirie

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans manœuvre.
- Les accès véhicules seront complétés par des trottoirs et des circulations modes doux en nombre et en largeur suffisantes.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Condition de desserte par les réseaux d'eau, d'énergie et d'assainissement, de réalisation d'un assainissement non collectif

- L'ensemble des réseaux doit être enterré.
- Alimentation en eau potable :
 - Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des

caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- Assainissement des eaux usées :
 - Les constructions devront respecter les prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement **joint en annexe du PLU**.
 - Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
 - L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- Assainissement des eaux pluviales :
 - Les projets doivent respecter les dispositions du zonage eaux pluviales.
 - Le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.
 - Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.
 - Les bassins créés en surface seront plantés. Les pentes des bassins extérieurs devront garantir leur végétalisation. Les bâches sont interdites.
- Electricité :
 - Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

3.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

- Il est rappelé que les aménagements réalisés pour la rétention et l'écoulement des eaux pluviales ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement **conformément aux dispositions du Code Civil**. Les rejets seront conformes à la législation **de la loi sur l'eau**.
- Le niveau des constructions sera calculé pour palier tout risque d'inondation.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, l'aménageur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés à la gestion des eaux pluviales. Il appartiendra au pétitionnaire de justifier dans son dossier de demande d'autorisation de construire ou d'aménager du respect de cette exigence.
- La récupération et l'infiltration à la parcelle est à prioriser.
- L'imperméabilisation des surfaces est à limiter, et la végétalisation des espaces non bâtis est à rechercher.

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambre...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Le raccordement au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.