

Dispositions applicables à la zone AUja

ZONE À URBANISER CONSTRUCTIBLE À VOCATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)

- Il s'agit d'une zone à urbaniser dite « ouverte » ou « constructible » à vocation d'accueil d'activités économiques
- Elle va s'urbaniser lors d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Cette zone est concernée par un aléa faible de ruissellement sur versant « rv » (non mentionné sur le document graphique). Par ailleurs, la carte des aléas mentionne cet aléa pratiquement généralisé sur le territoire communal.
- Cette zone est concernée par le classement de l'autoroute A49 en catégorie 2 des voies bruyantes. La largeur du secteur affecté par le bruit est de 250 mètres de part et d'autre de la voie autoroutière. Cette bande est indiquée au plan de zonage. A l'intérieur de cette bande, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la législation en vigueur.

Conditions spéciales relatives aux risques naturels au titre de l'article R123-11-b du Code de l'Urbanisme

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article Risques 1 : Domaine Concerné

Le contenu du présent article ne traite que des prescriptions d'urbanisme relatives aux projets nouveaux. D'autres prescriptions non précisées ici, prenant la forme de règles de construction notamment, sont susceptibles de venir les compléter lors de l'instruction des demandes d'urbanisme (PC, CU, etc.).

Est considéré comme projet nouveau :

- tout ouvrage neuf (construction, aménagement, camping, installation, clôture...)
- toute extension de bâtiment existant,
- toute modification ou changement de destination d'un bâtiment existant, conduisant à augmenter l'exposition des personnes et/ou la vulnérabilité des biens.
- toute réalisation de travaux.

Article Risques 2 : Considérations générales

L'attention est attirée sur le fait que :

- les risques pris en compte ne le sont que jusqu'à un **niveau de référence** spécifique à chaque aléa, souvent fonction :
- o soit de l'analyse de phénomènes historiques répertoriés et pouvant de nouveau survenir (c'est souvent le cas pour les débordements torrentiels avec forts transports solides)
 - o soit de l'étude d'événements-types ou de scénarios susceptibles de se produire dans un intervalle de temps déterminé et donc avec une probabilité d'occurrence donnée (par exemple, pour les inondations, crues de fréquence au moins centennale)
 - o soit de l'évolution prévisible d'un phénomène irréversible (c'est souvent le cas pour les mouvements de terrain);
 - au-delà ou/et en complément, des moyens spécifiques doivent être prévus notamment pour assurer la sécurité des personnes (plans communaux de sauvegarde; plans départementaux de secours spécialisés ; etc.).
 - en cas de modifications, dégradations ou disparitions d'éléments protecteurs (notamment en cas de disparition de la forêt là où elle joue un rôle de protection) ou de défaut de maintenance d'ouvrages de protection, les risques pourraient être aggravés et justifier des précautions supplémentaires ou une révision du zonage.

Ne sont pas pris en compte dans le présent chapitre certains risques naturels susceptibles de se produire sur le territoire communal, tels qu'incendies de forêts, vent et chutes de neige lourde, éboulements en masse, ainsi que les phénomènes liés à des activités humaines mal maîtrisées (exemple : glissement de terrain dû à des terrassements mal conduits).

Ne relèvent pas du présent chapitre les effets qui pourraient être induits par une maîtrise insuffisante des eaux pluviales en zone urbaine, notamment du fait de la

densification de l'habitat (modification des circulations naturelles, augmentation des coefficients de ruissellement, etc.), qui relèvent plutôt des programmes d'assainissement pluvial des collectivités locales et/ou des aménageurs.

Article Risques 3 : Définitions

Façades exposées :

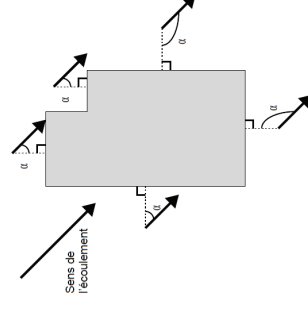
Le présent document utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas de chutes de blocs ou d'écoulements avec charges solides (crues torrentielles). Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes :

- la direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes historiques ou la carte des aléas permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des écoulements prévisibles) ;
- elle peut s'en écarter significativement, du fait de la dynamique propre au phénomène (rebonds irréguliers pendant les chutes de blocs,...), d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locale d'éléments transportés (blocs, bois, ...) constituant autant d'obstacles défecteurs ou même de la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles défecteurs.

C'est pourquoi, sont considérés comme :

- directement exposées, les façades pour lesquelles $0^\circ < \alpha < 90^\circ$
- indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles $90^\circ < \alpha < 180^\circ$

Le mode de mesure de l'angle α est schématisé ci-après.

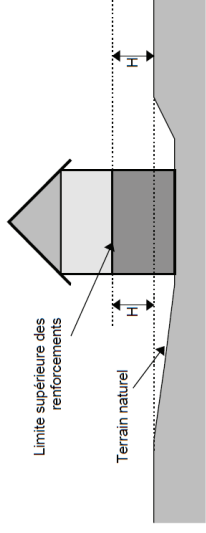


Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

Hauteur par rapport au terrain naturel :

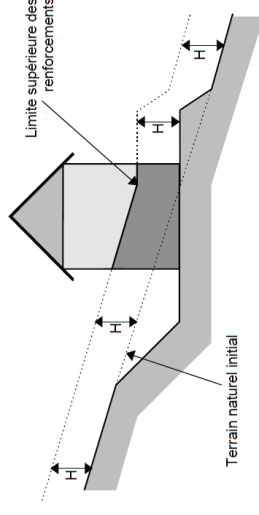
Le présent document utilise aussi la notion de « hauteur par rapport au terrain naturel ». Elle est utilisée pour les écoulements des fluides (avalanches, débordements torrentiels, inondations, coulées de boue) ou pour les chutes de blocs.

- Les irrégularités locales de la topographie ne doivent pas forcément être prises en compte si elles sont de superficie faible par rapport à celle de la zone d'aléa homogène au sein de laquelle se trouve le projet. Ainsi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la cote du terrain naturel est la cote des terrains environnants (les creux étant vite remplis par les écoulements), conformément au schéma suivant :



- En cas de terrassements en déblais, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial.

- En cas de terrassements en remblais, ceux-ci ne peuvent remplacer le renforcement des façades exposées que s'ils sont attenants à la construction et s'ils ont été spécifiquement conçus pour cela (parement exposé aux écoulements subverticaux sauf pour les inondations de plaine, dimensionnement pour résister aux efforts prévisibles, ...). Dans le cas général, la hauteur à renforcer sera mesurée depuis le sommet des remblais.



Le RESI :

Le Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI) est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible* de l'ensemble des bâtiments et remblais y compris rampes d'accès et talus sur la surface de la partie en zone inondable constructible des parcelles effectivement utilisées par le projet.

RESI = partie en zone inondable du projet (construction et remblai) partie en zone inondable des parcelles utilisées

* la notion de zone constructible est liée à la nature du projet : une zone rouge devient une zone constructible pour les exceptions à la règle générale d'inconstructibilité.

Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

Les surfaces nécessaires à la réalisation des rampes pour personnes handicapées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du RESI.

Terrain naturel : Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalinge des terres.

Article Risques 4 : Exceptions aux interdictions générales

Dans les zones où la prise en compte des risques naturels conduit à interdire de manière générale tout projet nouveau, sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, certains des types de projets particuliers suivants sont autorisés lorsque les prescriptions relatives à la zone concernée le précisent :

- a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :
- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment

- les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures
- b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée,
- c) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées,
- d) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.
- e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
 - les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone
 - les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
- f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Article Risques 5 : Dispositions concernant les fossés, canaux et chantournes

Pour tout projet autorisé en bordure de fossé, canal ou chantourne, à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :

- pour les canaux et chantournes : à **10 m** par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de **4 m** par rapport au sommet des berges
- pour les fossés : à **5 m** par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de **4 m** par rapport au sommet des berges;

Le long de tous ces cours d'eau, une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise.
La marge de recul de 4 m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulaire de largeur égale à 4 m minimum.

PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX PROJETS NOUVEAUX

RUISSELLEMENT SUR VERSANT

Bv

Construction autorisée, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur
Camping caravanage autorisé si mise hors d'eau

AU SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

AUia 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les affouillements ou exhaussements de sol et les exploitations de carrières
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation

AUia 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- L'opération s'effectuera lors d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Sont admis sous conditions :
 - si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés :
 - Pour les bâtiments existants :
 - leur reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre
 - l'extension du bâti industriel dans les limites du règlement (emprise au sol, hauteur maximum...)
 - Les opérations d'aménagement ou de construction en vue de l'établissement d'activités économiques et de services associés:
 - les établissements industriels, artisanaux

	<ul style="list-style-type: none"> - les dépôts et entrepôts - les constructions et installations assemblées (hall d'exposition, annexes, ...) <p>- Les installations soumises à déclaration et à autorisation</p> <p>- Les activités tertiaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - bureaux - services <p>- Les commerces et services aux entreprises et aux particuliers compatibles avec la vocation économique de la zone, tels que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - hôtels - restaurants - banques <p>- Les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la direction des établissements dans la zone à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles soient incorporées au bâtiment d'activité - que leur surface de plancher ne dépasse pas 40 m² (le permis de construire pourra être refusé si l'activité n'est pas déjà installée sur la zone.) <p>- Les équipements</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'intérêt général - d'infrastructure (aires de stationnement ouvertes au public, voirie automobile, chemins piétons...) et de superstructure s'ils sont destinés à permettre l'urbanisation future du secteur ou s'ils permettent de desservir les secteurs urbanisés voisins <p>- Les ouvrages techniques publics ou d'intérêt collectif tels que pylônes, transformateurs de tension électrique, etc.</p> <p>- Les installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976) à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le règlement en vigueur, à l'exclusion des établissements mentionnés à l'article AU1a 1.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures. <p>• La suppression ou la transformation d'un élément de paysage, répertorié dans l'annexe "paysage" du PLU, est soumise à autorisation.</p>
	<h2>II - Règles particulières</h2> <p>Pour la zone AU1a, la carte des aléas mentionne un aléa faible de ruissellement sur versant « rv » pratiquement généralisé sur le territoire communal.</p> <p>L'emprise d'application des prescriptions spécifiques aux zones à risques est portée sur les documents graphiques.</p> <p><u>Le détail des prescriptions à prendre en compte est fourni au chapitre DISPOSITIONS SPECIFIQUES RELATIVES AUX ZONES A RISQUES, p.101 du présent règlement</u></p>

AUia 3	Desserte par voies publiques ou privées	<ul style="list-style-type: none"> • L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme reste applicable.
AUia 4	Desserte pas les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	<p>I - Alimentation en eau</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable. <p>II - Assainissement</p> <p>Eaux résiduaires industrielles.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas de rejet au réseau public d'assainissement, tout rejet fera l'objet d'une convention spécifique. • En cas d'absence du réseau, le rejet de ces eaux au milieu naturel sera conforme aux exigences de la Loi sur l'Eau 92-3 et de ses décrets d'application. <p>Eaux usées domestiques.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la Santé Publique. <p>Eaux pluviales.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le constructeur doit se référer aux dispositions du volet pluvial du zonage d'assainissement, joint en annexes. • En partie publique, les eaux de ruissellement convergeront vers des fossés d'infiltration équipés d'un trop plein avec rejet prétraité par un déboureur – déshuileur avant rejet dans le réseau unitaire d'eaux usées. • En partie privative, les eaux pluviales des parcelles seront gérées individuellement par les acquéreurs, selon l'importance des implantations : <ul style="list-style-type: none"> - pour les implantations <2 000 m² : puits d'infiltration équipés de cloisons siphonides en entrée. - pour les implantations d'une surface comprise entre 2 000 et 5 000 m² : puits d'infiltration équipés en entrée d'un déboureur – déshuileur. - pour les implantations >5 000 m² : déboureur – déshuileur suivi d'un bassin d'infiltration. - pour les installations classées ou activités susceptibles de recevoir des produits chimiques ou dérivés d'hydrocarbures : bassin de décantation étanche suivi d'un séparateur d'hydrocarbures et d'un bassin d'infiltration, l'ensemble équipé de vannes d'isolement et d'un by-pass en cas de déversement accidentel. <p>III – Autres Réseaux</p> <p>Electricité et téléphone</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le raccordement des constructions aux réseaux d'électricité et de téléphone devra être en souterrain.

AUia 5	Superficie minimale des terrains	Sans objet
AUia 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p>I. Règles générales</p> <ul style="list-style-type: none"> • A défaut d'indication contraire portée sur le document graphique du plan du zonage, les constructions doivent s'implanter : <ul style="list-style-type: none"> - soit à 5 mètres des voies et emprises publiques - soit en limite des voies et emprises publiques. <p>II. Règles particulières</p> <p><u>Ouvrages techniques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
AUia 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>I. Règles générales</p> <p><u>Installations industrielles et artisanales</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres . • Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu), et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire. <p><u>Autres constructions autorisées dans l'article Auia-2</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 trois mètres (3 m). • Toutefois, en cas d'extension d'une construction existante située à une distance des limites séparatives inférieure à 4 m ou encore, située le long d'une limite séparative, l'extension projetée pourra être réalisée à une distance de ladite limite égale à celle du bâtiment existant. Le retour sur une limite voisine est autorisé. • Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de profondeur. <p>II. Règles particulières</p>

	<p><u>Ouvrages techniques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
--	--

AUia 8	<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>I. Règle générale</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions, et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 5 mètres. <p>II. Règles particulières</p> <p><u>Ouvrages techniques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (notamment, les installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire).
-------------------------	--

AUia 9	<p>Emprise au sol des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le coefficient d'emprise au sol n'est pas fixé.
-------------------------	--

AUia 10	<p>Hauteur maximale des constructions</p> <p>I. Règle générale</p> <ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux est fixée à 12 mètres hors tout. Seules les installations techniques telles que cheminées, château d'eau, etc. peuvent dépasser cette cote. <p>II. Règles particulières</p> <p><u>Ouvrages techniques.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les règles de hauteur ne s'appliquent pas à l'édification des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : pylônes électriques, postes de transformation de tension électrique, installations et constructions nécessaires à l'activité
--------------------------	---

ferroviaire, etc.

AUia 11

Aspect extérieur des constructions et des abords

Aspect général des constructions

- Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle ; sont notamment exclues les dispositions tels que frontons ne s'étendant pas à l'ensemble de la façade.
- Les murs séparatifs ou aveugles auront le même aspect que les murs de façades.
- Les panneaux solaires sont autorisés.

AUia 12

Stationnement

I. Règle générale

Stationnements pour véhicules motorisés

- Pour les installations industrielles, il doit être aménagé, sur la parcelle, des places de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel d'autre part. Ces places ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules (celles-ci figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire).
- En ce qui concerne le personnel des usines et bureaux, il doit être aménagé une place de stationnement pour 25 m² de surface de bureau.
- Pour les commerces, il doit être aménagé une place de stationnement par 25 m² de surface de vente.
- Pour les logements de fonction, il doit être aménagé autant de places de stationnement que de logements.
- En ce qui concerne les véhicules de livraison et de service, le stationnement est au minimum de :
 - 2 emplacements pour les véhicules industriels pour une parcelle inférieure à 10 000 m².
 - 3 emplacements pour véhicules industriels pour une parcelle comprise entre 10 000 m² et 20 000 m².
- Les box donnant sur les voies publiques sont interdits.

Stationnements pour les deux-roues non motorisés

- Le stationnement pour les vélos doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.
- Le nombre de places pour les habitations et les activités économiques doit correspondre respectivement :
 - à celui des véhicules motorisés pour les habitations, auquel cas les stationnements doivent être de plain pied et couverts afin d'abriter les landaus et poussettes pour enfants.
 - à celui des véhicules motorisés pour le personnel des activités économiques.

II. Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles de stationnement pour les équipements publics.

Bâtiments existants

- La création de places de stationnement n'est pas exigée pour la réhabilitation de bâtiments existants.

AUia 13

Espaces libres et plantations

Espaces libres

- Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de stationnement et de service, seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement, à concurrence d'une surface minimale égale à 10 % de la parcelle .
- Un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, parkings, réseaux et plantations devra être annexé à la demande de permis de construire.
- Les aires de stationnement seront isolées par des plates-bandes de 1,50 m de large minimum, engazonnées ou plantées d'arbustes et devront être plantées d'arbres à haute tige à raison d'une unité tous les 3 véhicules au moins .

Plantations.

- Le nombre d'arbres minimum à planter sera d'un arbre par 50 m² de surface plantée, déduction faite des arbres existants qui seront conservés impérativement, compte tenu de l'implantation des bâtiments industriels .
- Les arbres seront plantés à une distance minimum de 2 mètres par rapport à la limite parcellaire.
- Les nouvelles plantations seront composées d'arbres de hautes tiges d'espèces à feuilles caduques, en favorisant tout particulièrement le choix d'espèces locales (un répertoire pédagogique est joint en annexe) ou fruitières.
- Pour les lotissements en zone industrielle faisant l'objet d'une opération d'ensemble, un plan de plantation sera annexé au cahier des charges, celui-ci devant tenir compte de l'environnement immédiat.
- En outre, le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

AU SECTION III

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

AUia 14

COS

- Il n'est pas fixé de C.O.S. ; il résulte de l'application des articles AUia 3 à AUia 13.
- En outre, pour les constructions à usage d'habitation, la règle de surface est explicitée dans l'article AUia 2.