

# ZONE 1 AUW

## CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée à l'activité.

Les indices :

1AUW.l : correspond au secteur loisirs

1AUW.b : correspond au secteur boulevard

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon l'article R421-12 du Code de l'urbanisme.

2. Cette zone comprend également un secteur tramé correspondant aux périmètres de protection des captages, répertoriés sur le plan annexé au PLU ; les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions imposées par l'arrêté préfectoral annexé au PLU.

3. Lorsque les constructions à édifier sont prévues dans le couloir délimité de part et d'autre de la ligne haute tension 225kV, elles ne doivent pas excéder 8 m du sol naturel au faîtage.

## ARTICLE 1AUW.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1) Les constructions à usage agricole,
- 2) Les Mobiles Homes et les caravanes isolées,
- 3) Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- 4) Les habitations légères de loisirs,
- 5) Les carrières et les gravières,
- 6) Les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés.
- 7) Dans la zone 1 AUW.b les changements de destination des surfaces commerciales ou d'activités situées au rez-de chaussée, en habitation.

## ARTICLE 1AUW.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le

gardiennage des établissements autorisés sur la zone et d'être intégrées au bâtiment principal à usage d'activités. Celles-ci sont limitées à un logement par unité foncière.

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et les constructions à destination artisanale ou industrielle, dès lors qu'elles sont conçues afin de prévenir toute incommodité pour le voisinage.

Dans le secteur 1AUW.l : Les occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient à usage :

- sportif,
- culturel,
- de loisirs,
- de commerces,
- d'hébergement de loisirs,
- d'hébergement insolite,
- de restauration,
- ainsi que les constructions et installations directement liées à ces activités.

Dans le secteur 1AUW.b : Les occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient à usage :

- sportif,
- culturel,
- de loisirs,
- de commerces,
- de services,
- d'activités de bureaux,
- de restauration,
- d'hôtellerie.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUW.3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées :

- à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### **II - Accès**

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,

notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, les accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

#### **ARTICLE 1AUW.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **I - Eau potable**

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

##### **II - Assainissement**

###### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par les textes législatifs et réglementaires en vigueur et dans la limite des débits autorisés par le gestionnaire du réseau.

###### **2. Eaux pluviales**

Chaque parcelle doit stocker 100% des eaux pluviales de l'épisode de référence, soit la pluie d'occurrence centennale (55 mm en 3 heures). Il est formellement interdit de rejeter ces eaux pluviales directement dans les ouvrages publics longeant la voirie.

Les eaux tombées sur les toitures et terrasses seront stockées et infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, avec un temps de vidange maximum de 2 jours.

Celles issues des voies circulées et/ou de dépôts ne seront pas infiltrées ; elles seront stockées dans des ouvrages obligatoirement étanches puis rejetées dans les ouvrages publics (noues) à un débit régulé de 3 l/s/ha.

#### **ARTICLE 1AUW.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 1AUW.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

1. L'implantation des façades des constructions le long des voies et emprises publiques sera définie dans le règlement graphique.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE 1 AUW.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction ou installation peut être implantée sur limite ou en retrait, sauf prescription particulière sur le règlement graphique.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE 1AUW.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Pas de prescription.

## **ARTICLE 1AUW.9: EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

## **ARTICLE 1AUW.10: HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Lorsque les constructions à édifier sont prévues dans le couloir délimité de part et d'autre de la ligne haute tension 225kV, elles ne doivent pas excéder 8 m du sol naturel en tout point.

Dans le secteur 1AUW.b : elles ne devront pas excéder 16 m de hauteur en tout point.

## **ARTICLE 1AUW.11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Matériaux et couleurs :**

Toute maçonnerie doit être bardée, les enduits sont interdits. Les couleurs utilisées seront de tonalité grise.

Dans les secteurs 1AUW.b et 1AUW.l : pas de prescription.

### **2. Volumétrie des bâtiments :**

Elle sera dérivée du parallépipède.

Dans les secteurs 1AUW.l et 1AUW.b : pas de prescription.

### **3. Les toitures :**

- Seules sont autorisées les toitures cachées par acrotère(s).
- La couleur des toitures sera dans les tons de gris.

Dans le secteur 1AUW.b : Les toitures seront à doubles pans égaux (pente max à 60°, pente mini à 25°), faîtage perpendiculaire au boulevard.

Dans le secteur 1AUW.l : pas de prescription.

#### **4. Espaces techniques, stockage et déchets :**

Les espaces techniques et de stockage seront intégrés à la construction ou clos par le même matériau que le bâtiment principal, les cheminées ne sont pas concernées.

#### **5. Les clôtures :**

Les clôtures seront traitées selon les caractéristiques suivantes :

Soit absence de clôture

Soit traitées en treillis soudé métallique, en galva non peint.

### **ARTICLE 1AUW.12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Dans le secteur 1AUW.b : pas de prescription.

### **ARTICLE 1AUW.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces verts seront traités sous la forme de prairies de fauche ou de gazon.

La plantation d'arbres ou d'arbustes est autorisée en dehors des bandes de recul définies dans le règlement graphique.

Dans le secteur 1AUW.b : Les espaces résiduels devront être aménagés en espaces verts.

Dans le secteur 1AUW.l : pas de prescription.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUW.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

## **SECTION IV - GRENELLE II :**

### **ARTICLE 1AUW.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

### **ARTICLE 1AUW.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus et dimensionnés en fonction de la nature du projet.