

## **REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS AE**

### **Caractère des secteurs Ae**

*Les secteurs Ae correspondant à l'emprise d'activités économiques implantées historiquement de manière isolée au sein de l'espace agricole, et qui ont des projets de développement et ou de transformation.*

*3 sous-secteurs ont été créés Ae1, Ae2 et Ae3 de manière à adapter les possibilités d'évolutions des activités existantes aux enjeux et besoins.*

### **Règles applicables aux secteurs Ae :**

## **SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES**

### **AE - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES**

#### **AE – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations, usages, qui ne sont pas mentionnées à l'article 2-1.

#### **AE – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES**

Sont interdits les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à un type d'activités autorisée dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

### **AE - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **AE – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

*Sont admis dès lors qu'elles sont compatibles avec l'environnement naturel de la zone :*

**En zone Ae1**, les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes présentant les sous-destinations « Industrie », « bureaux », « entrepôts » si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- que l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments et des extensions ne conduisent pas à accroître de plus de 30% l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU,
- que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette,
- que l'intégration à l'environnement soit respectée,
- que le dispositif d'assainissement existant soit conforme à l'évolution des besoins.

**En zone Ae2**, les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes présentant les sous-destinations « Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle » si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- que l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments et des extensions ne conduisent pas à accroître de plus de 4250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol existante à l'approbation du PLU,
- que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette,
- que l'intégration à l'environnement soit respectée,
- que le dispositif d'assainissement existant soit conforme à l'évolution des besoins.

**Les nouvelles constructions présentant une sous-destinations « Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle » si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :**

- que l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments ne conduisent pas à créer plus de 400 m<sup>2</sup> d'emprise au sol suite à l'approbation du PLU,
- que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette,
- que l'intégration à l'environnement soit respectée,
- que le dispositif d'assainissement existant soit conforme à l'évolution des besoins.

**En zone Ae3, les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes présentant les sous-destinations « Industrie », « bureaux », « entrepôts » si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :**

- que l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments et des extensions ne conduisent pas à accroître de plus de 50% l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU,
- que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette,
- que l'intégration à l'environnement soit respectée,
- que le dispositif d'assainissement existant soit conforme à l'évolution des besoins.

## **AE – 2.2 TYPES D'ACTIVITES**

**En zone Ae1**, est admis l'aménagement de surfaces de parkings, de plateformes, de station de lavage, ... à condition que l'ensemble de nouvelles surfaces aménagées n'excèdent pas une emprise au sol maximale de 1 000 m<sup>2</sup>.

**En zone Ae2**, sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites :

- les aménagements dédiés à l'accueil d'aires de camping pendant moins de 3 mois par an (consécutif ou non) dans le cadre des activités autorisées dans la zone,
- les installations et aménagements liés et nécessaires aux manifestations culturelles et événementielles du secteur dans la limite de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement du site (scène, équipements lumière et son, accueil, espace d'informations, ...).

**En zone Ae3**, est admis l'aménagement de surfaces de parkings, de plateformes, de station de lavage, ... à condition que l'ensemble de nouvelles surfaces aménagées n'excèdent pas une emprise au sol maximale de 3000 m<sup>2</sup>.

Sont admis, les canalisations (*conduites enterrées et installations annexes*) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leurs construction et interventions ultérieures relatives au maintien de ma sécurité.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **AE - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **AE – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### *3.1.1. Emprise au sol*

**En zone Ae1**, l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions autorisées ne doit pas conduire à la création de plus de 30% d'emprise au sol complémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU .

**En zone Ae2**, l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions autorisées ne doit pas conduire à la création de plus de 4 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol complémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU .

**En zone Ae3**, l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions autorisées ne doit pas conduire à la création de plus de 50% d'emprise au sol complémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU .

##### *3.1.2. Hauteur maximale des constructions*

**En zone Ae1**, la hauteur des constructions autorisées ne peut excéder 10 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers.

**En zone Ae2**, la hauteur des constructions autorisées ne peut excéder 5 mètres au point le plus haut de la construction, sauf équipements techniques particuliers.

**En zone Ae3**, la hauteur des constructions autorisées ne peut excéder la hauteur des construction déjà implantée sur le site, sauf équipements techniques particuliers.

## **AE – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

### *3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques*

Les nouvelles constructions devront respecter une marge de recul de 50 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 163.

Les nouvelles constructions devront respecter une marge de recul de 25 mètres minimum par rapport à des RD 40 et 41.

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement, ou en recul d'au moins 3 m de la limite d'emprise des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Les extensions des constructions implantées en deçà des retraits fixés ci-dessus seront autorisées sous réserve de ne pas se rapprocher de la voie.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif, ainsi que pour des installations techniques.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

### *3.2.2. Limites séparatives*

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 3 m minimum en recul de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées à condition de ne pas se rapprocher de la limite.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

### *3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non réglementé.

## **AE - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **AE – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES**

#### *4.1.1. Principes généraux*

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux pluviales, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que transformateur, station de relevage, pylônes, abri bus, local destiné au stockage des déchets, coffret, ..., les règles édictées peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (*récupération des eaux de pluie, ...*) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux pluviales, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que transformateur, station de relevage, pylônes, abri bus, local destiné au stockage des déchets, coffret, ..., les règles édictées peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

#### *4.1.2. Façades*

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement, un bardage ou un enduit.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

#### 4.1.3. Toitures

**En zone Ae1 et Ae2**, les toitures doivent être de préférence de teinte ardoise et d'aspect mat.

En revanche, la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (*toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...*) est autorisée.

**En zone Ae3** : non réglementé.

La pose de panneaux photovoltaïque est autorisée.

#### 4.1.4. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir.

### **AE – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **AE - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **AE – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER**

*Eléments protégés au titre de la loi paysage :*

Tous les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément paysager identifié dans le PLU au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, doivent le plus souvent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux en application de l'article R.421-23 h du code de l'urbanisme (*voir document annexé en fin du présent règlement précise les éléments de gestion de ces éléments paysagers*).

### **AE – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES**

Pour les espaces dédiés aux circulations non motorisées ou au stationnement des véhicules légers, le recours aux surfaces perméables ou drainantes est encouragé.

### **AE – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

### **AE – 5.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT**

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

Tout nouveau bâtiment doit disposer d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (*ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales, ...*) et à la charge exclusive du constructeur.

**Rappel** : l'usage des eaux de pluie récupérées à l'intérieur des constructions n'est accepté que sous réserve du respect des dispositions de la réglementation en vigueur. On notera que toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

## **AE - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

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

### **AE - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **AE – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

##### *7.1.1. Desserte*

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

##### *7.1.2. Accès*

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette 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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

##### *7.1.3. Voies nouvelles*

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **AE – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS**

Toute nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la collecte des ordures ménagères.

### **AE - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **AE – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

##### *8.1.1. Eau potable*

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

##### *8.1.2. Electricité*

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés selon la technique définie par le distributeur.

### 8.1.3. Assainissement

Tout nouveau bâtiment qui le nécessite ne sera autorisé que s'il peut être assaini par un dispositif normalisé adapté au terrain, techniquement réalisable conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée, et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

### **AE – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées.

### **AE – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.