

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le

ID : 033-213300494-20241219-2024_12_19BIS-DE

S²LOW



Plan Local d'Urbanisme
P L U

REVISION N°2

Beychac-et-Cailleau (33)


Approbation
le 19 décembre 2024

3. REGLEMENT

3.1. Règlement écrit



ZONE AUm

 Des parcelles en zone AUm peuvent faire l'objet de prescriptions particulières (voir règlement graphique et prescriptions particulières au Titre 1 Section 2 du présent règlement écrit) et/ou de servitudes d'utilité publique (voir annexes).

Caractère dominant de la zone

AUm : zone à urbaniser à vocation économique mixte

La zone AUm est une zone urbaine dédiée à l'accueil d'activités économiques mixtes et complémentaires.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'applique en zone AUm, en complémentarité des règles graphiques et écrites.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article AUm 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Interdite
Exploitation forestière	Interdite
Habitation	
Logement	Admise sous conditions*
Hébergement	Interdite
Commerce et activités de services	
Artisanat et commerce de détail	Autorisée
Restauration	Autorisée
Commerce de gros	Autorisée
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée
Cinéma	Autorisée
Hôtel	Autorisée
Autres hébergements touristiques	Interdite
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée
Salle d'art et de spectacles	Autorisée
Equipements sportifs	Autorisée
Autres équipements recevant du public	Autorisée
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	Autorisée
Entrepôt	Autorisée
Bureau	Autorisée
Centre de congrès et d'exposition	Autorisée

**Destinations et sous-destinations admises sous conditions décrites ci-après.*

Usages, affectation des sols et type d'activités	Règlement de la zone
Constructions et activités soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement	Autorisé
Aménagement de terrains destinés au camping, caravaning, au parc résidentiel de loisirs, ou au village de vacances classé en hébergement léger	Interdit

L'installation de caravane et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	Interdit
Parcs d'attraction	Interdit
Dépôts et aires de stockage permanent de matériaux ou de véhicules	Admis sous conditions*
Ouverture et exploitation de carrières	Interdit

Usages, affectations des sols et type d'activités admis sous conditions décrits ci-après.

Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité admises sous conditions

- **Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage lié et nécessaire à l'activité, sous réserve :**
 - D'une surface de plancher maximale de 100 m² ;
 - Qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
 - Qu'il soit intégré dans la construction à usage d'activités. Cette mesure n'est applicable qu'aux activités dont les dispositions de sécurité ne sont pas contraires à l'habitat.
- **Les dépôts et stockages de véhicules neufs ou d'occasion, ou de matériaux, à condition qu'ils soient liés à une activité économique de la zone, et qu'ils soient masqués par un écran végétal ou une palissade.**

Article AUm 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AUm 3 : Implantation et emprise au sol des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

- Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à :
 - 50 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RN 89.
 - 15 mètres mesurés par rapport à l'axe des Routes de Lamiran et de Beroy.
- Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 7 mètres des berges des fossés. Cette disposition ne s'applique pas aux noues de gestion des eaux pluviales.

Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres de l'alignement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.
- En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative 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 5 m.
- Les constructions à usage d'activités économiques devront être implantées à une distance au moins égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 15 m mesurés par rapport aux limites de la zone AUm jouxtant la zone A, dès lors que cette limite ne se situe pas sur une voie existante ou à créer.
- Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.

Dispositions particulières

- Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.

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

Non réglementé

Terrassements/affouillements

L'implantation des constructions devra s'adapter au profil du terrain naturel, ou sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel.

Emprise au sol

Se référer à la définition de l'emprise au sol en page 6 du présent règlement écrit.

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain. à l'exception des ombrières et ombrières solaires recouvrant les aires de stationnement.

Article AUm 4 : Aspects extérieurs et hauteur des constructions et clôtures

Hauteur des constructions

Dispositions générales

Dans les 75 premiers mètres comptés depuis l'axe de la RN 89, la hauteur maximale, mesurée à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère est fixée à 12 m.

Au-delà d'une distance de 75 mètres comptés depuis l'axe de la RN89, la hauteur maximale est fixée à 16 mètres mesurés à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère.

Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Enseignes

Les enseignes seront apposées sur la façade, et leur hauteur ne pourra pas dépasser l'acrotère du bâtiment ou l'égout du toit.

Aspect extérieur des constructions

Aspect général des constructions

Les formes et volumes des constructions doivent être simples.

Si elles ne sont pas intégrées dans le bâtiment d'activités pour des raisons de sécurité, les constructions destinées à l'habitation devront présenter le même traitement (forme, matériaux) que le bâtiment destiné à l'activité.

Toitures des constructions

1/ Les constructions peuvent avoir une toiture en pente ou une toiture dite plate.

2/ Les toitures en pente seront inclinées à 37% maximum. Les toitures à 4 pans sont interdites. Les débords de toitures sont autorisés dans la limite de 30 cm mais déconseillés ; ils devront être traités de façon contemporaine et qualitative.

3/ Les toitures planes des constructions d'activités de 100 m² d'emprise au sol et plus seront obligatoirement végétalisées et/ou couvertes de panneaux photovoltaïques.

4/ La mise en œuvre de dispositifs innovants en matière d'environnement et/ou d'énergies est autorisée.

Equipements solaires

Les équipements solaires ou assimilés sont autorisés. Ils sont à considérer comme un élément architectural et doivent être positionnés dans une recherche d'harmonie avec la composition générale des façades et de la toiture.

Façades

Toutes les façades devront être traitées avec soin. Toutefois, les façades visibles depuis les espaces publics ou les espaces habités devront faire l'objet d'un traitement qualitatif supérieur : bardage bois de lames verticales sur tout ou partie de la façade, valorisation par des plantations d'essences locales et variées en pied de façade (voir liste en annexe 1 du présent règlement), etc.

Les matériaux et coloris doivent être définis pour être en harmonie avec le traitement des espaces publics et clôtures.

La mise en œuvre de matériaux contemporains, dans une utilisation brute sera à privilégier (bois, métal, verre, polycarbonate, béton, ...). Les matériaux éblouissants ou miroirs sont interdits.

Le nombre de matériaux différents sur un même bâtiment est limité à 3.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.

Les coloris et matériaux naturels sont à privilégier.

L'emploi de couleurs vives est interdit. Elles pourront être utilisées sur des éléments de détail à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère d'ensemble.

Les couleurs et matériaux des façades doivent être travaillés pour mettre en avant des effets volumétriques.

Les façades doivent être composées de façon harmonieuse homogénéité des formes, alignement...). L'ensemble de la construction devra proposer une écriture architecturale cohérente.

Les ouvertures devront être rectangulaires. Les ouvertures aux formes cintrées sont interdites.

Les descentes d'eaux pluviales :

Les descentes d'eaux pluviales devront être traitées avec soin, dans une écriture contemporaine.

Elles doivent être positionnés de façon à être non visibles depuis la rue, il est interdit de les positionner sur les façades sur rues.

Les descentes d'eaux pluviales devront respecter la teinte définie pour le projet de construction et autant que possible être dans la même teinte que la façade sur laquelle elles sont fixées.

Les images de références présentées ci-dessous sont des exemples à privilégier : Ton neutres et clairs, volumes contemporains, Limitation du nombre de matériaux



Les images de références présentées ci-dessous sont des exemples à proscrire : utilisation gratuite de la couleur, sans lien avec la volumétrie du bâtiment, pas de cohérence dans le traitement des ouvertures, Biais gratuit, multiplication des matériaux



Devantures commerciales

Toutes les devantures commerciales devront être traitées avec soin, et devront privilégier des matériaux et coloris harmonieux avec les façades et l'espace urbain environnant.

Les matériaux éblouissants ou miroirs sont interdits.

Les coloris et matériaux naturels sont à privilégier. L'emploi de couleurs vives ou fluorescentes est interdit, à l'exception d'éléments de détail à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère d'ensemble.

Les enseignes et devantures devront s'intégrer dans les alignements visuels des façades adjacentes pour éviter les ruptures d'harmonie.

Les rideaux de protection devront préserver l'aspect visuel du commerce en dehors des heures d'ouvertures (privilégier des rideaux métalliques à mailles ou micro-perforés par exemple).

Installations techniques

Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol.

Les façades (l'acrotère) dissimulent l'ensemble de la toiture et les éléments techniques qui y sont installés.

Les enseignes seront apposées sur la façade, et leur hauteur ne pourra pas dépasser l'acrotère du bâtiment ou l'égout du toit.

Règles architecturales particulières

Le long des voies et emprises existantes à créer ou à modifier, ou des limites de secteur de zone repérées aux documents graphiques par la mention "Règles architecturales particulières", les constructions et installations nouvelles, extensions comprises, devront respecter les dispositions suivantes :

- La façade des constructions orientée vers la voie, emprise ou limite repérée, devra faire l'objet d'un traitement soigné afin de créer un ordonnancement des constructions vis à vis de cette voie, emprise ou limite.
- Les façades des constructions donnant sur ces voies, emprises ou limites doivent comporter des éléments de décor architectural ou de volumétrie destinés à rompre la linéarité du plan de la façade.
- Le long de ces voies, emprises ou limites, l'implantation en premier rang d'aire de stockage à ciel ouvert est interdite.
- L'impact visuel des éléments techniques implantés en toiture devra être atténué (regroupement, traitement architectural).

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles verticales, accompagné d'une haie vive constituée d'au moins 5 essences locales différentes (voir liste en annexe 1 du présent règlement). Les murs pleins sont interdits en dehors de ceux nécessaires à la réalisation du portail d'accès à la parcelle ou ceux liés à la réalisation de murs de soutènement.

Les installations techniques (coffrets, boîtiers, armoires, ...) nécessaires aux raccordements aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture ou de la construction, si elles ne sont pas enterrées

Article AUm 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces de pleine terre

Se référer à la définition des espaces en pleine terre en page 7 du présent règlement écrit.

Les surfaces de pleine terre doivent représenter au minimum 20% de la superficie du terrain.

Traitement paysager et plantations

Il sera imposé la plantation d'un arbre d'essence locale par tranche de 100 m² d'espaces verts (voir liste en annexe).

Les installations techniques liées aux réseaux devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de dissimuler la fonction technique de ces espaces. En particulier, les bassins en eau (régulation des eaux pluviales, réserve incendie, ...) devront être traités, sauf impératif technique s'y opposant, comme des espaces d'agrément participant à l'intégration paysagère des opérations de constructions ou d'aménagement.

La marge de recul imposée aux constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile devra obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager, par la réalisation d'une surface enherbée ponctuellement plantée.

Les aires de stockage et de dépôts doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal. Les palissades végétales présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales (voir liste en annexe 1 du présent règlement), suffisamment denses pour être opaques. Les aires de stockage et de dépôts ne devront pas être visibles depuis la RN 89 et son échangeur. A défaut, elles seront paysagées.

Ombrage des aires de stationnement

Le pétitionnaire devra mettre en œuvre une ou plusieurs solutions pour générer l'ombage des aires de stationnement : plantations d'arbres, installations d'ombrières, etc. Si aucun dispositif n'est proposé, il sera imposé la plantation d'un arbre d'essence locale par tranche de 4 places de stationnement extérieur (voir liste en annexe).

Une aire de stationnement de 1000 m² et plus de surface d'un seul tenant sera obligatoirement couverte par des ombrières solaires sur au moins la moitié de la surface de cet espace.

Les ombrières ne seront pas constitutives d'emprise au sol.

Article AUm 6 : Stationnement des véhicules

1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m² par place y compris l'accès.

3/ L'article 5 de la section 1 du Titre 1 Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupations et utilisations du sol admises.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article AUm 7 : Accès et desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Conditions d'accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un 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 la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - o le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - o le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
- Aucun accès, bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 6 mètres.
- Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

- La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
- La création d'accès est interdite sur la limite parcellaire repérée aux documents graphiques par la mention " Interdiction de création d'accès direct ou indirect".

Conditions d'accès particulières dans le cas d'une division parcellaire

En cas de division parcellaire, les accès seront obligatoirement mutualisés pour la desserte de tous les lots de l'assiette foncière initiale, qu'ils soient déjà bâtis ou non.

Des alternatives seront possibles, dans le seul cas où la mutualisation des accès engendrerait un risque pour la sécurité tel qu'exposé dans les conditions générales d'accès.

Traitement des accès

Les accès doivent être accompagnés par des bordures, et faire l'objet d'un traitement soigné et paysager (bandes ou espaces enherbés par exemple.)



Exemple d'accès borduré

Voirie

Conditions de desserte

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
- Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures.

Article AUm 8 : Desserte par les réseaux

Desserte en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être conforme aux règlements en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Gestion des eaux pluviales

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Il est imposé la mise en œuvre systématique d'un dispositif de régulation et/ou de rétention pour tout projet d'aménagement, de construction ou d'installation nouvelle.

Pour toute construction principale nouvelle, l'installation d'un dispositif extérieur et/ou intérieur de récupération et de stockage des eaux pluviales de toiture est obligatoire, dans l'objectif de réutiliser ces eaux. Ce dispositif devra être enterré ou masqué afin d'être inséré au mieux dans le paysage (choix d'implantation sur le terrain, bardage bois, muret respectant les règles d'aspect des clôtures, masque végétal, ...). Le dispositif pourra être dimensionné en fonction des besoins (arrosage des jardins et espaces verts, lavage de véhicules, utilisation intérieure pour la chasse d'eau des WC, etc.). Les dispositifs pourront être mutualisés dans les cas d'opérations d'ensemble et d'immeubles collectifs.

Des dispositifs seront mis en place pour stocker, réguler et infiltrer les eaux sur l'assiette foncière du projet avant restitution dans le réseau public. Le choix de ces dispositifs est laissé au pétitionnaire (bassin, noue, citerne, ...).

Dans le cas contraire, et pour tout projet, les eaux pluviales seront résorbées sur l'assiette foncière avec une recherche de rétention immédiate et d'infiltration de ces eaux sur l'assiette foncière, dont le choix est laissé au pétitionnaire (bassin, noue, citerne, ...).

Les dispositifs devront être enterrés, observer des formes naturelles (pour bassins de rétention d'au notamment), ou être masqués (par des haies vives notamment) afin de s'insérer au mieux dans le paysage.

En aucun cas, les eaux pluviales ne devront atteindre les fonds voisins ou l'espace public.

Electricité et télécommunication

Tout nouveau raccordement d'une construction aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques doit être réalisé en souterrain ou adapté à un raccordement souterrain, sous réserve des prescriptions techniques imposées par le gestionnaire du réseau concerné.

Pour toute construction principale nouvelle, la pose de fourreaux permettant le raccordement au très haut débit est obligatoire.