

## Projet de règlement écrit

# Projet de création d'un parc d'excellence industriel dédié à l'utilisation de la géothermie profonde

### TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

---

(...)

#### Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (zones « U ») en zones à urbaniser (zone « AU »), en zones agricoles (zone « A ») et en zones naturelles et forestières (zones « N »).

(...)

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en 4 zones :

(...)

#### **1. Les zones à urbaniser (zones « AU »)**

(...)

- La zone à urbaniser IAUT où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre III du règlement ;

(...)

## CHAPITRE II. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUT

La zone IAUT est une zone naturelle, destinée à l'urbanisation à court terme, correspondant au projet de création d'un parc d'excellence industriel dédié à l'utilisation de la géothermie profonde sur la commune de Hatten, dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Elle accueillera des constructions et installations liées à des activités utilisant et/ou valorisant la ressource géothermale et ses substances connexes dans leur processus.

La zone IAUT est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

### **Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article 1 IAUT : Occupations et utilisations du sol interdites**

1. La création d'exploitation agricole et forestière
2. Les activités artisanales,
3. Les commerces
4. Les hébergements hôteliers,
5. Les habitations.
6. Les dépôts à ciel ouvert et de déchets de toutes natures
7. L'ouverture de carrières, étangs ou gravières
8. Les occupations et utilisations du sol suivantes quelle que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
  - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
  - Le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
  - Les garages collectifs de caravanes,
  - Les parcs d'attraction ouverts au public,

#### **Article 2 IAUT : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

1. Les occupations et utilisations du sols autorisées doivent être compatibles avec l'OAP.
2. La zone ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
3. Les entrepôts, à condition d'être liés à une activité admise dans la zone,
4. Les bureaux, à condition d'être liés à une activité admise dans la zone,
5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en lien ou nécessaires au fonctionnement des activités autorisées,
6. Les restaurants d'entreprise nécessaires au fonctionnement de la zone
7. Les installations classées à condition :

- Qu'il n'en résulte pas de dangers ou nuisance incompatible avec le bon fonctionnement des autres occupations et utilisations du sol admise dans la zone ;
  - Qu'il n'en résulte pas de dangers ou nuisance incompatible avec le caractère des zones d'habitation et d'équipements environnantes
  - Ou dans le cas contraire que des mesures compensatoires soient prises afin de supprimer ou limiter les risques à des niveaux acceptables.
8. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sols admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.
9. Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient dissimulés par un écran végétal et/ou une palissade, et à condition d'être liés à une activité industrielle.

## **Section II : Condition de l'occupation du sol**

### **Article 3 IAUT : Conditions de desserte des terrains par la voirie**

#### **Accès**

1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage d'au moins 6 mètres de large.

#### **Voirie publique ou privée**

2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies ouvertes à la circulation automobile 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.
3. Les voies nouvelles en impasses ouvertes à la circulation automobile sont autorisées à condition d'être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules privés et publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

### **Article 4 IAUT : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### **Eau potable**

1. Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### **Eaux usées**

2. La totalité des eaux usées devra être évacuée dans le réseau public d'assainissement, selon les dispositions techniques en vigueur.
3. Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci pourront être soumis à un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public.
4. Toutes constructions ou installations devront être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

### **Eaux de ruissellement**

5. La gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ou de l'unité foncière, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée, dans le respect de la réglementation en vigueur. Il s'agit d'atteindre l'objectif de zéro rejet d'eaux pluviales dans les réseaux.
6. En présence d'un émissaire naturel pré-existant (cours d'eau, fossé de drainage...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu du rejet, et selon les dispositions fixées par celles-ci.
7. Toutefois, lorsque cela n'est pas possible, les eaux pluviales pourront, sur justification technique et après validation du gestionnaire, être raccordées au réseau collecteur, s'il existe et dans le respect de la réglementation en vigueur.
8. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites « circulables », ouvertes à la circulation ou au stationnement de poids lourds, devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension.
9. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur, notamment l'arrêté du 21 août 2008.

### **Electricité et télécommunications**

10. Les réseaux seront posés en souterrain.

### **Géothermie**

11. Toute construction ou installation devra valoriser au mieux la ressource géothermique disponible soit dans un processus de production et/ou pour l'alimentation énergétique des bâtiments et installations.

## **Article 5 IAUT : Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

## **Article 6 IAUT : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Dispositions générales**

#### **Cas des voies routières**

1. Les constructions et installations doivent s'implanter avec les reculs suivants par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou créer :
  - Routes départementales : minimum de 15 mètres de l'axe de la voie pour toutes les constructions ;
  - Autres voies : minimum de 5 mètres de l'alignement.

#### **Cas des forêts**

2. Les constructions et installation nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 30 mètres comptées depuis les lisières boisées, conformément au plan de zonage.

### **Dispositions particulières**

#### **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

3. Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformations électriques, etc.
4. Aux voies vertes dont l'aménagement est indiqué à l'OAP, à l'exception de celle prévue le long de la voie de desserte routière interne à la zone.

## **Article 7 IAUT : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Dispositions générales**

1. Lorsque la limite séparative est une zone agricole (A) ou naturelle (N), alors les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum. Une distance plus importante peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

### **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

2. Aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance de 0,80 mètre de la limite séparative.

### **Article 8 IAUT : Implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété**

1. Une distance entre deux bâtiments non contigus peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

### **Article 9 IAUT : Emprise au sol**

*Précision : l'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol du volume du bâtiment. Les piscines n'entrent pas en compte dans le calcul de l'emprise au sol.*

1. Il n'est pas fixé de règle.  
Toutefois, le projet devra respecter les orientations de l'OAP qui précise les attentes sur la densité des constructions et l'optimisation de l'occupation des lots.

### **Article 10 IAUT : Hauteur maximale des constructions**

#### **Mode de calcul**

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen de l'assiette de la construction.
2. Il n'est pas fixé de règle. Cependant :
  - un traitement des façades des constructions devra être réalisé afin d'assurer leur intégration paysagère ;
  - l'implantation des ouvrages techniques tels que les cheminées, silos, tours de fabrication... est conditionnée à une insertion fine dans le site.

### **Article 11 IAUT : Aspect extérieur et aménagement des abords**

*Rappel : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. (R.111-27 du Code de l'Urbanisme)*

### **Aspect extérieur**

1. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, ainsi que l'ensemble des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

### **Toitures**

2. Les toitures terrasses sont autorisées.
3. Tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables, tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple, sont autorisés à condition d'une bonne intégration visuelle.

### **Les clôtures**

4. Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit par des haies vives composées de plusieurs essences végétales, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie.
5. La hauteur de clôtures, mesurées par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder :
  - 2,00 mètres pour les haies végétales,
  - 2,50 mètres pour les grilles, grillages et autre dispositif à claire-voie.

## **Article 12 IAUT : Stationnement des véhicules**

### **Stationnement automobile**

1. Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue.  
Le nombre d'emplacements sera évalué au regard des critères suivants : personnels, visiteurs, fonctionnement, recours à des sous-traitants, etc.
2. Selon la nature des activités, des places de stationnement réservés aux poids lourds devront être prévues et réalisées au sein des lots.
3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.
4. Les espaces de stationnement pourront être mutualisés entre plusieurs lots.
5. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,5 mètres, non compris les dégagements.

### **Stationnement des deux-roues**

6. Un ou plusieurs espaces dédiés au stationnement devront être prévus conformément à la réglementation en vigueur (Cf. articles L.113-18 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation).

### **Article 13 IAUT : Espaces libres et plantations**

1. Le projet devra respecter les obligations en matière de réalisation d'espaces verts fixées à l'OAP.
2. Les marges de recul et de retrait des constructions mentionnées aux articles 6 IAUX et 7 IAUX doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment avec des plantations.
3. Les aires de stationnement réalisées en extérieur :
  - seront intégralement réalisées en revêtement perméable
  - devront être plantées à raison d'au moins 1 arbre pour 3 places de stationnement.
4. Les arbres devront être plantés à une distance adaptée et compatible avec les constructions environnantes et permettant leur bon développement.
5. Les essences locales doivent être privilégiées.

### **Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article 14 IAUT : Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Non réglementé.