

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

Caractère et vocation de la zone 1AUe

La zone 1AUe est une zone naturelle non équipée, destinée à l'urbanisation future et comprenant des activités commerciales et artisanales, dans laquelle l'aménageur est tenu de financer les équipements (VRD) et dans le cadre d'un aménagement cohérent faisant l'objet d'un plan de masse global.

Un protocole HQE devra mis en place sur cette zone afin de répondre à une exigence environnementale de qualité.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AUe 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanning soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- les stationnements de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- les parcs d'attractions et aires de sports visés dans le Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les décharges et les dépôts de toute nature
- les établissements hippiques, équestres et boxes à chevaux individuels supérieurs à 2.
- les bâtiments à usage :
 - industriel
 - d'entrepôts commerciaux non inclus dans un bâtiment d'activités commerciales
 - agricole ou forestier

- les habitations sauf conditions à l'article 2.
- en raison d'un risque d'inondabilité, les sous-sols sont interdits.

Article 1AUe 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- Les bâtiments et installations à usage d'activités commerciales, artisanales, tertiaires, et de services sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et au paysage du site.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité et inclus dans le volume des bâtiments commerciaux d'activités.
- Compte tenu de la nature du sous-sol, il est recommandé d'appréhender pour toute construction les conditions géotechniques des ouvrages à implanter (hydromorphie et stabilité des assises)
- La RD 1016 est de type 3 : Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie , toute construction à usage d'habitation et d'enseignement doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 1AUe 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

II – Voirie

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Article 1AUe 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

- L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

III - Electricité -

- Les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article 1AUe 5

Superficie minimale des terrains constructibles

- Non réglementé.

Article 1AUe 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Toutes les constructions seront implantées avec un recul minimum de 6 m par rapport à la voie.

Article 1AUe 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à ces limites

Article 1AUe 8

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

- Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus dont la hauteur est inférieure à 8 mètres, pour les hauteurs supérieures à 8 mètres la règle est suivante : la distance entre 2 bâtiments ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut.

Article 1AUe 9

Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface totale du terrain.

Article 1AUe 10

Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, garde-corps, acrotères, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres par rapport au sol fini.

- Au-delà de cette hauteur seul sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité.

Article 1AUe 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

- Afin de préserver l'intérêt de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause (par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur) est de nature à porter atteinte :
 - > au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - > aux sites,
 - > aux paysages naturels et urbains,
 - > à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec soin.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage.
- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.
- L'architecture innovante ou de Haute Qualité Environnementale s'exprimant dans la volumétrie du bâti, dans l'emploi de matériaux, dans l'ordonnancement des façades, dans la forme et les dimensions des percements, est admise; dans ce cas les dispositions suivantes ne sont pas applicables.

COUVERTURES

1) Forme

- Les toitures des constructions seront soit à deux pentes inférieures à 15° sur l'horizontal, soit plates.

2) Matériaux.

- Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées en bac acier de couleur ardoise ou gris foncé pour les toitures à deux pentes.

- L'utilisation des bardeaux est interdite.
- Les toitures végétales sont autorisées.

FACADES

3) Matériaux et couleurs

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés), de teinte en harmonie avec les autres bâtiments.
- Le bardage bois naturel est recommandé.
- Les murs rideaux d'éléments verriers sont admis.
- Le bardage métallique est admis

CLOTURES

- Les clôtures sur rue seront constituées d'un grillage de type treillis soudé d'une hauteur de 2.00 m, doublé d'une charmille.
- Les clôtures des autres limites pourront être constituées d'une haie composée d'essences locales doublées d'un grillage.
- Les portails seront de forme simple (les formes en chapeau de gendarme et en berceau sont interdites), soit à barreaudage vertical et droit, soit en panneau plein, métallique et peint. Le bois est admis dans le cadre d'un environnement de construction en bois.

DIVERS

- Les citernes de gaz, de mazout ou de produits similaires doivent être enterrées; en cas d'impossibilité technique, elles seront masquées par une charmille.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent à la toiture sans surépaisseur.

Article 1AUe 12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- En particulier, il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :

Pour toute construction nouvelle à usage artisanal

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre de construction,

Pour toute création ou construction à usage de bureaux et de services

:

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher hors œuvre de construction,

Pour toute création ou construction à usage de commerces :

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente,

Pour toute construction à usage d'hôtellerie :

- 1 place de stationnement par chambre d'hôtel, et 0,5 place de stationnement par chambre d'hôtel supplémentaire au-delà de 100 chambres, plus une place pour autocar par unité de 50 chambres ou fraction supérieure à 50,

Pour toute construction à usage de restaurant :

- 1 place de stationnement par 10 m² de surface de salles de restaurant, plus 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON pour les autres surfaces,

Pour toute construction à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement.

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Ce terrain situé à moins de 300 mètres du premier pourra être localisé sur une autre commune, dans la mesure où les documents d'urbanisme autorisent cette occupation du sol.

Article 1AUe 13

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- La superficie des espaces végétalisés après implantation des constructions, ne pourra être inférieure à 10% de la totalité de la zone 1AUe.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions, doivent faire l'objet d'une composition paysagère minérale et/ou végétale.
- L'utilisation d'essences forestières est vivement recommandée au moins pour moitié ; l'emploi de conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.
- L'implantation des constructions doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Section 3 - Possibilités d'utilisation du sol

Article 1AUe 14

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.