

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUE

CARACTERE DE LA ZONE AUE

Zone dite Sainte Anne destinée aux activités économiques de type artisanal ou de services.

Son ouverture à l'urbanisation sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble est conditionnée à la réalisation de la voirie, des réseaux, et sous réserve du respect de l'orientation d'aménagement.

Ce secteur n'est pas situé en zone inondable ni en zone de mouvements de terrain.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUE / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article AUE / 2
- les terrains de camping et de caravanage
- le stationnement de caravanes isolées
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables)
- les carrières
- les casses de véhicules
- les installations classées autres que celles visées à l'article AUE / 2

ARTICLE AUE / 2 : Occupations des sols soumises à condition particulière.

- Les installations classées sans effet dommageable sur l'environnement et n'entraînant pas de nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone d'activités et le voisinage d'habitat.
- Le logement directement lié à l'activité économique, sous réserve qu'il soit relié au bâtiment d'activité.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE / 3 : ACCES ET VOIRIE

3. 1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique directement.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera exclusivement sur la nouvelle voie à créer selon les principes de l'orientation d'aménagement.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique, les accès se faisant par une dalle béton sur noue.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie nouvelle

- La caractéristique de la voie nouvelle à créer selon l'orientation d'aménagement et son accès seront adaptées aux usages qu'elle supportera et à l'opération qu'elle devra desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.
- Cette voie se terminant en impasse dans l'attente de la réalisation du contournement ouest de la zone urbanisée prévue au PADD, sera aménagée de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

ARTICLE AUE / 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1: Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 : Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

- toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
- l'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales.

- Les aménagements sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les exutoires dimensionnés à cet effet (noues latérales en gravitaire et réseau de reprise vers collecteur public pluvial).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, selon des méthodes de rétention durable.

4.3 : Électricité, gaz, téléphone et câbles divers :

Ces réseaux seront ensevelis.

ARTICLE AUE / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet.

ARTICLE AUE / 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Tout ou partie des façades sur rue des constructions doivent être implantées à l'alignement de l'espace public défini selon la coupe de principe suivante :

Coupe nord est - sud ouest sur la voie nouvelle à créer :



Par rapport aux autres voies publiques :

- avenue du cimetière : l'implantation est libre mais ne donnera pas lieu à la création d'entrées depuis la voie.
- RD 622 : 20 m de l'axe de la voie du nord ouest de la zone jusqu'à l'amorce du rond point, selon les dispositions de l'orientation d'aménagement, 5 m au niveau du rond point.

ARTICLE AUE / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation par rapport aux limites latérales se fera soit à l'alignement de l'une ou l'autre des limites, soit en retrait de 4 m de façon à préserver des porosités visuelles sur les arrières plans du sud de la zone.

L'implantation par rapport aux limites de fonds de parcelles, notamment pour les terrains situés au sud de la future voie nouvelle se fera à une distance d'au moins 15 m de la crête de berge du fossé, dans le respect de l'orientation d'aménagement (élément de paysage identifié végétal autour du fossé).

ARTICLE AUE / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Sans objet.

ARTICLE AUE / 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra pas excéder 50% de l'unité foncière.

L'emprise au sol des occupations et utilisations du sol à usage de stationnement des véhicules ne pourra pas excéder :

- pour les activités n'ayant pas besoin de faire stationner un poids lourd : 125 m²
- pour les activités ayant besoin de faire stationner un poids lourd : 125 m² pour VL et 100 m² pour poids lourd.

ARTICLE AUE / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction ne pourra pas dépasser 15 mètres au faîtage depuis le sol (point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Des dépassements de hauteur pourront être tolérés pour des éléments fonctionnels de l'activité.

ARTICLE AUE / 11 : ASPECT EXTERIEUR-CLÔTURES

Tout projet devra être compatible avec la nature des activités, tenir compte de l'intégration dans l'environnement immédiat et rechercher une unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux et de couleurs. L'architecture contemporaine expression d'un projet en résonance avec le lieu est encouragée.

11.1 - adaptation au volume

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

11.2 – Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne pourront rester bruts.

Les structures métal, bardages, sont autorisées dans la mesure où elles sont réellement au service du projet.

11.3 – façades commerciales

Les façades commerciales devront respecter la composition architecturale des bâtiments, ou l'améliorer.

Les vitrines commerciales pourront être métalliques.

11.4 Toitures

• Pour tous les bâtiments à l'exception des vérandas et des bâtiments non clos ou partiellement clos (voir ci après) :

Les toitures seront en tuiles de type canal, romane ou similaire sur au moins 50% de la surface de la construction ; les toitures terrasses végétalisées sont possibles en ce qu'elles sont au service du projet sur les 50% restant.

Les vérandas ne sont assujetties à aucune règle.

• Pour les bâtiments spécifiques, non clos ou partiellement clos, mais couverts, la couverture se fera soit en tuiles canal, romane ou similaire, soit partie en tuiles canal, romane ou similaire, et partie en toiture végétalisée, soit en toiture entièrement végétalisée, de façon à s'inscrire au mieux dans l'environnement.

11.5 - Clôtures

Les clôtures en façade seront de type mixte, mur bahut + grillage obligatoirement doublé de végétaux le mur bahut ne dépassant pas 1 m de haut. (pour les végétaux voir article 13)

Les clôtures latérales seront en grillage obligatoirement doublé de végétaux. (pour les végétaux voir article 13)

11.6 – Mouvements de terre

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

ARTICLE AUE / 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement sera assuré impérativement en dehors des voies publiques. Il sera implanté de manière à ne pas entraver les porosités visuelles liées aux limites latérales des parcelles quand elles existeront (cf art. 7).

Le stationnement ne pourra excéder 5 places aménagées pour les véhicules légers à l'extérieur du ou des bâtiments ainsi qu'une place pour poids lourd si l'activité le requiert, et dans le respect des dispositions de l'article 9.

ARTICLE AUE / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

13.1 - Plantations :

Des végétaux à feuillage caduc seront introduits sur les espaces non bâtis de façon à protéger les façades exposées au sud l'été, mais sans priver les bâtiments d'ensoleillement l'hiver.

Les aires de stationnement extérieures seront également plantées de manière à procurer une ombre optimale aux véhicules l'été.

Ces aires auront autant que possible des revêtements perméables (étanchéification minimale) ou permettront le stockage des eaux de pluie.

Les limites d'unités foncières pourront être végétalisées selon le seul principe des haies vives bocagères.

Les clôtures seront impérativement mise en œuvre avec le projet de bâtiment afin d'avoir avec lui une unité de style.

13.2 - Eléments de paysage identifié en application de l'article L 123-1.7 du code de l'Urbanisme :

L'élément de paysage identifié non bâti repéré au document graphique doit être préservé (notamment haies pour des raisons de paysage ou des raisons écologiques).

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE/ 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Néant.