

ZONE 1AUcl

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone équipée ou non, destinée à l'urbanisation à court ou moyen terme. Cette zone a une vocation à compléter l'offre du centre commercial exclusivement en activités commerciales ou tertiaires. Cette zone permet une mixité avec certaines activités économiques.

Rappel: le territoire communal est susceptible d'entraîner des mouvements différentiels du sol. Les maîtres d'ouvrage auront intérêt à recueillir l'avis d'organismes spécialisés en géotechniques ou de géotechniciens agréés avant tout engagement de construction afin de connaître les mesures à mettre en place pour limiter ou supprimer les désordres susceptibles d'affecter ultérieurement leur construction (ex : limitation de la longueur des constructions à 20 ou 25 mètres, mise en place de joints de ruptures ou de joints de glissement au niveau des fondations.)

Cette zone comprend des puits de mines.

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

ARTICLE 1AUcl1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les parcs d'attraction et les installations de jeux susceptibles de produire des nuisances,
- les dépôts de vieux véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- les garages collectifs de caravanes,
- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constitués par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris d'autre qu'à usage public, de dépôts de matériaux divers,
- le stationnement isolé de caravanes et de mobil-home,
- les terrains de camping et de caravanage aménagés,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- la création de siège d'exploitation agricole,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Dans les zones d'intervention des puits de mine représentées par un cercle d'un rayon égal à 15 mètre autour des puits matérialisés en surface, toute nouvelle construction ou tout ouvrage est interdit.

ARTICLE 1AUc12 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations sont autorisées dans la mesure où il s'agit de l'une des destinations suivantes : hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, entrepôt services publics ou d'intérêt collectif.
- Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière. Cette construction doit être intégrée dans le volume des bâtiments d'activité existant.
- Les dépôts à l'air libre sont autorisés sous réserve du respect de la législation en vigueur et d'être obligatoirement ceinturés de plantations.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUc13 – ACCES ET VOIRIE

Accès

Le permis de construire peut être refusé si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée. La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Les zones d'intervention des puits de mine doivent rester accessibles depuis la voie publique la plus proche afin de rendre possibles la surveillance et éventuellement des interventions pour compléments de remblais.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale à double sens ne doit avoir une largeur une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Lorsque l'impasse est située en limite du périmètre urbanisable, il peut être réservé la possibilité éventuelle de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

ARTICLE 1AUc14 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE : pour recevoir une construction ou une installation, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Les eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

2- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

Pour les eaux résiduaires des activités :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Pour les eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales dans le sol devra être favorisée autant que possible, si la géologie du terrain le permet, et s'il n'existe aucun risque de pollution de la

nappe de la craie. Dans ce cas, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacles au libre écoulement et à l'infiltration des eaux pluviales.

Dans le cas contraire, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Distribution EDF – GDF – PTT – Télédistribution

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE 1AUcl 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AUcl 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées avec un recul minimum :

- de 100 mètres depuis l'axe de l'autoroute A23,
- de 10 mètres par rapport à l'axe de la rue du 19 Mars 1962.

Pour la RD 70, l'implantation des constructions principales se fera soit à l'alignement des constructions existantes soit en retrait.

ARTICLE 1AUcl 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparative du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 10 mètres.

Toutefois :

3. à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, la construction en limites séparatives est autorisée.
4. à l'extérieur de cette bande de 20 mètres, la construction est autorisée sur limites séparatives pour les bâtiment n'excédant pas 3.50 mètres de hauteur avec tolérance de 1.50 m pour murs-pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni

aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Ces installations pourront s'implanter à l'alignement du domaine public ou en retrait de 2 mètres minimum.

ARTICLE 1 AUcl 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être disposées de telle sorte qu'entre deux bâtiments non contigus implantés sur un même terrain doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des bâtiments et s'il y a lieu le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus. Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3,5 mètres.

ARTICLE 1AUcl 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder 60 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE 1AUcl 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des bâtiments à usage de commerce ou de services ne doit pas excéder 21 mètres comptés du niveau naturel de l'unité ambiante à l'égout des toitures ou la partie supérieure de l'acrotère.

Toutefois lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructures (château d'eau, installations EDF, tour de relais de faisceau hertzien) ainsi que les constructions d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces règles de hauteur absolue.

ARTICLE 1AUcl 11 – ASPECT EXTERIEUR

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous la 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.

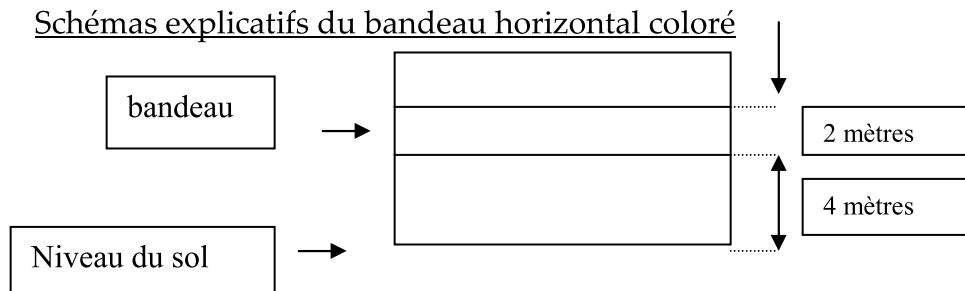
Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôts, parking, aire de stockage doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Une grande qualité architecturale sera recherchée pour toutes les constructions de cette zone, et tout particulièrement sur les façades visibles de l'autoroute A23. Cette qualité s'applique au parti architectural des bâtiments (volume, élément de décor, matériaux, etc.). Chaque bâtiment devra être conçu en rapport avec ses voisins ; le bandeau et l'alignement assureront une continuité dans l'appréciation visuelle de la zone.

Dispositions particulières

- a) Est interdit l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, etc.)
- b) Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
- c) Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.
- d) Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.
- e) Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installation similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront peu visibles des voies publiques.
- f) les postes électriques doivent être traités en harmonie de couleur et matériaux avec les constructions avoisinantes.
- g) Les bâtiments situés sur la RD 70 seront traités sur le principe de la double façade :
 - l'une ouvrant sur l'intérieur de la zone commerciale (avec les stationnements afférents),
 - l'autre donnant sur les deux voiries citées ci-dessus.
- h) Les équipements collectifs doivent être conçus de façon à s'intégrer à l'environnement et être compatibles avec le caractère de la zone.
- i) En cas d'extension, ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux identiques à ceux des constructions existantes majoritairement sur la parcelle.
- j) Les locaux à déchets doivent être intégrés aux bâtiments à moins que ceux soient inclus dans une cour fermée.

Les façades situées sur la rue du 19 mars et l'autoroute A23 présenteront toutes un bandeau horizontal coloré. La hauteur de ce bandeau est de deux mètres et son implantation sur la façade débute à 4 mètres comptés à partir du sol ambiant.



Le projet architectural devra tenir compte du bandeau et ne rien faire qui puisse en atténuer l'effet, ainsi :

- aucune ouverture ne prendra place dans ce bandeau,
- les coloris du reste de la façade seront choisis afin de ne pas entrer en concurrence avec le bandeau, en particulier les façades ne sauraient être peintes avec l'unique couleur de l'attique,
- les enseignes, sigles ou lettrages visibles depuis l'autoroute ne pourront porter que l'indication de la raison sociale de l'entreprise occupant la parcelle ou de sa marque. Ces enseignes sigles ou lettrages pourront être situés sur le bandeau sans excéder 1 mètre de hauteur. Dans le cas contraire, ils seront placés sur les bâtiments, sans dépasser le faîtage de ces derniers.

Les équipements d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à ces règles.

ARTICLE 1AUcl 12 – STATIONNEMENT

Principe

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique.

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont les suivantes :

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors du domaine public.

- ~ pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé un minimum d'une place de stationnement par logement.
Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place pour 50 à 150 m² de bureaux.
- pour les constructions à usage commercial et artisanal, les espaces réservés au

stationnement hors du domaine public doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service.

Normes concernant le stationnement des vélos :

Locaux	Places de vélo
Habitat : foyer	1 par chambre
Lieux de travail	1 pour 10 emplois
Administration	2 pour 10 guichets
Espace culturel	1 pour 10 utilisateurs simultanés

ARTICLE 1 AUcl 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés plus particulièrement :

- 10 % de la superficie de la parcelle doivent être traités en espaces verts d'accompagnement (plantations d'arbustes, engazonnement, haies vives).
- Pour les bâtiments visibles de l'autoroute A23, sur les espaces situés entre le recul et l'alignement, seules les plantations de haie basse ou les enherbements sont autorisés. Aucune plantation ne devra masquer les bandeaux colorés.
- Toute aire de stationnement au sol plus de 150 m² doit être plantée à raison d'au minimum un arbre de haute tige par 150 m² de terrain affecté au stationnement et à la circulation, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent avec une protection efficace contre les chocs de véhicules.
- L'utilisation d'essences locales listées en annexe est recommandée.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUcl 14 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.