

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe**

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, actuellement insuffisamment équipée. Elle est destinée à recevoir des entreprises artisanales et des activités tertiaires, sous forme d'un développement organisé selon un schéma d'ensemble.

### **ARTICLE AUE.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- les logements autres que ceux qui sont mentionnés à l'article AUE2.
- les constructions à usage agricole.

Les constructions de toute nature et les installations et travaux divers sont interdites dans une bande de 50 mètres comptés à partir de la lisière de la forêt départementale, telle qu'elle figure sur le document graphique.

### **ARTICLE AUE.2 - Occupations et utilisations du sol admises à conditions spéciales :**

a) Les constructions visées au paragraphe (b) ci-dessous sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur au minimum un tiers de la surface totale de la zone. Le schéma devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec les futures opérations susceptibles d'être réalisées en contiguïté. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble et respecter, lorsqu'elles existent, les indications des orientations particulières et les indications figurées sur le document graphique. Il devra assurer la protection des marges paysagères fixées sur le document graphique, aucune construction ne pourra y être implantée. La création de voie d'accès y est autorisée.

b) Sont autorisés sous conditions :

- les constructions à usage d'industrie, de commerce, d'artisanat et les bureaux (à condition qu'il s'agisse d'activités non bruyantes et non nuisantes).

Les logements à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux activités (logements de fonction, logements de gardien) à raison d'un logement par entité économique.

Les constructions autorisées dans la zone devront respecter les zones non aedificandi visant à protéger les éléments de paysage (cônes de vues) au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme reportées sur le plan de zonage.

Dans les espaces paysagers remarquables, le stationnement est autorisé à condition qu'il ne soit pas imperméabilisé et qu'il bénéficie d'un traitement paysager.

### **ARTICLE AUE.3 - Accès et voirie**

1 - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de

viabilité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ; les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Pour les parcelles enclavées existantes à la date d'approbation du P.L.U., cet accès pourra être réalisé par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par 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...

## 2 - Voirie :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE AUe.4 - Desserte par les réseaux**

### 1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 2 - Assainissement :

Eaux usées :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de l'arrêté du 24 juin 1969, sur les fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fosses ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

Le débit de l'exutoire d'eaux pluviales branché sur le réseau public est limité à un litre par seconde et par hectare. La limite du débit peut s'effectuer soit par la création d'un réservoir, de bassin de stockage, soit par infiltration « in situ » ou percolation.

Pour le traitement des eaux pluviales devront être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

### 3 - Electricité - Téléphone - Câble vidéo :

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de câble doivent être ensevelis.

#### **ARTICLE AUe.5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

#### **ARTICLE AUe.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En vis-à-vis de la RD 98 : les constructions s'implantent en retrait en respectant au minimum les marges de recul identifiées sur le document graphique « marges paysagères inconstructibles ».

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou retrait.  
En cas de retrait, la marge minimale est fixée à 1 mètre.

#### **ARTICLE AUe.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives ou en retrait.  
En cas d'implantation en retrait, la marge minimale de retrait est fixée à 3 mètres.

#### **ARTICLE AUe.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE AUe.9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments construits sur un même terrain ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

#### **ARTICLE AUe.10 - Hauteur maximale des constructions**

##### Rappel de la définition de la hauteur :

La hauteur d'une construction est mesurée au milieu de la façade à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

#### **ARTICLE AUe.11 - Aspect extérieur**

**Rappel :** en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

L'objectif général est d'imposer une architecture de qualité, qui soit innovante et qui pourra s'inspirer de l'architecture bioclimatique. La qualité pourra s'exprimer par les volumes, les proportions, le choix des matériaux et le choix des techniques de mise en œuvre. L'architecture devra, dans la mesure du possible, refléter la fonction des bâtiments.

Les façades :

Les façades, en vis-à-vis de la RD 98 et notamment en vis-à-vis du rond point des Basses Auges devront être de facture moderne et être traitées avec le plus grand soin.

Les toitures :

La conception et la réalisation des toitures devront être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Les toitures de toute nature (à versants ou non) pourront être végétalisées.

Les matériaux :

Les matériaux employés devront être uniquement des matériaux nobles (béton, bois, brique...).

Les matériaux utilisés pour les façades en vis-à-vis de la RD 98 devront permettre une isolation acoustique optimale des constructions.

**ARTICLE AUe.12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors de la voie publique. Les dimensions d'une place de stationnement sont de 2,5 x 5 mètres.

Quand le nombre de places est calculé au pourcentage de la surface de plancher, la surface de référence est de 25 m<sup>2</sup> par place.

Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de constructions est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions, aux établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- Construction à usage de logements :

- pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé 2 places de stationnement par logement.
- pour les constructions groupées ou les lotissements un minimum de 10% du nombre total de places doit être réservé aux visiteurs et accessibles en permanence.
- les aires de stationnement nécessaires aux 2 roues doivent être également prévues.
- Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules légers.

- Construction à usage d'hébergement hôtelier :

1 place par chambre et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration. Un local à cycles doit être aménagé.

- Construction à usage de bureaux :

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à usage de bureaux est affectée

au stationnement. Un local à cycles doit être aménagé. Les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, doivent être équipés de points de charge, permettant la recharge des véhicules légers.

- Construction à usage de commerces :

La surface affectée au stationnement des véhicules sera équivalente au minimum à 60% de la surface de plancher.

Un local à cycles doit être aménagé.

- Construction à usage d'activités artisanales :

La surface affectée au stationnement est au moins égale à :

- 60% de la surface de plancher affectée aux bureaux.
- 50% de la surface de plancher affectée aux ateliers artisanaux.

Il sera prévu en outre une aire de stationnement couverte pour les véhicules à deux roues.

- Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de norme, le nombre de places devra être évalué en tenant compte des besoins spécifiques induits par chaque construction en tenant compte des jours et heures de fréquentation et des possibilités de stationnement existantes sur la voie publique et aux alentours du site concerné.

Pour l'ensemble de ces équipements, les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

**ARTICLE AUe.13 - Espaces libres et plantations**

30 % au minimum de la surface totale du terrain doivent être laissés libres de toute construction et être aménagés en espaces paysagers.

Les espaces identifiés comme marges paysagères devront être traités en priorité.

Dans la mesure du possible, les alignements d'arbres existants seront préservés.

Il est préconisé d'aménager des noues paysagées sur le site notamment en contrebas du talus existant.

Dans les espaces paysagers remarquables, le stationnement doit être perméable et bénéficier d'un traitement paysager.

Recommandations sur le choix des essences :

Essences : Pour les haies taillées composées d'une seule espèce, il est conseillé d'utiliser le charme ou le hêtre. Les haies taillées composées de différentes espèces et les haies libres également en mélange seront composées de préférence de: charme, hêtre, érable, if, buis, prunellier, aubépine (en absence d'épidémie), houx, camérisier à balai, fusain, cornouiller, bourdaine, troène, viorne, sureau noir, noisetier, saule.

**ARTICLE AUe.14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet