

## CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AUe

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUe est une zone réservée pour l'implantation de constructions à caractère commercial, artisanal, industriel, de bureaux et de services, sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, dans le cadre de l'extension de la zone d'activité des Bajonnières.

### 1AUe.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- .les constructions destinées à l'habitation,
- .les constructions destinées au commerce alimentaire de proximité pour la population,
- .les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- .les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles ou de déchets à l'air libre,
- .les terrains aménagés de camping-caravanage, habitations légères de loisirs ou résidences mobiles de loisirs, permanents ou saisonniers,
- .l'exposition et le stockage à l'air libre de matériels non fabriqués sur place,
- .les carrières et gravières,
- .les postes d'enrobage et les centrales à béton.

### 1AUe.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Les occupations et utilisations du sol doivent obligatoirement faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble destinée aux activités et respecter les conditions d'urbanisation définies par les orientations d'aménagement et de programmation

### 1AUe.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

#### Accès

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

#### Voirie

Les caractéristiques techniques et dimensionnelles des voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et des aménagements envisagés. Elles doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse seront aménagées dans leur partie terminale avec une aire de retournement des véhicules.

### 1AUe.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

---

#### Alimentation en eau potable

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable.

### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, lorsqu'il existe.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau public d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à un prétraitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### **Eaux pluviales**

La réalisation de dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sur la parcelle est à favoriser pour limiter les rejets vers le réseau public ou les exutoires. Les réserves d'eau prévues à cet effet seront intégrées au bâtiment ou enterrées.

### **Electricité, téléphone, télédistribution**

Les branchements des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution, ... doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Dans le cas d'opérations d'aménagement, les réseaux sont obligatoirement souterrains.

## **1AUe.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Les surfaces des terrains en assainissement individuel devront respecter les dispositions du zonage des techniques d'assainissement en vigueur.

## **1AUe.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en recul de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques. Le long de la rue du Puits Jouet, les constructions seront obligatoirement en recul de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Lorsqu'une construction est projetée sur un terrain en retrait par rapport à l'alignement ou limite d'emprise, et que l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du terrain, celui-ci sera considéré comme ne comportant que des limites séparatives de propriété. Les règles de retrait par rapport à l'alignement ne s'appliquent pas.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

## **1AUe.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être édifiées en recul minimum de 5 mètres des limites séparatives.

Des constructions en limite séparatives pourront être autorisées sous réserve que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...).

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **1AUe.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 5 mètres.

## **1AUe.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol maximale est fixée à 70 % de la surface du terrain.

## **1AUe.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementée.

## **1AUe.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **Expression architecturale**

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume. Le pastiche d'une architecture non locale est interdit.

Les constructions d'architecture contemporaine et les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans le paysage.

### **Toiture**

Pour les panneaux captant l'énergie solaire, une composition avec les percements de la façade et de la toiture est à rechercher. Les panneaux pourront recouvrir la totalité d'un pan de toit.

Les toitures plates sont autorisées pour la mise en œuvre de techniques ou matériaux liés à un objectif environnemental, et pour l'architecture contemporaine.

### **Matériaux**

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

### **Clôtures**

Les clôtures végétales, éventuellement doublées de grillages métalliques soudés de couleur sombre (noir, vert sapin, ...), sont obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole.

## **1AUe.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

Une aire de stationnement doit être aménagée pour le personnel à partir de deux emplois.

Les stationnements seront traités en matériaux poreux et des emplacements seront prévus pour le stationnement des vélos.

### **1AUe.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces verts comportant des arbres de haute tige.

Les dépôts et décharges seront entourés d'un écran de verdure.

Les haies en limite de propriété devront comporter au moins 65 % des plantations en essences locales (liste d'essences locales : Orientations d'Aménagement et de Programmation - fiche B1).

### **1AUe.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

### **1AUe.15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementées.

### **1AUe.16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Les travaux de construction et d'aménagement urbain devront prendre en compte les besoins de câblage futur des réseaux de communications électroniques.