

TITRE III**DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER****CHAPITRE 4****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe**
(Vocation de services et commerces - à urbaniser ouverte)

CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUe

La **zone 1AUe**, non équipée ou insuffisamment équipée, est une future zone à vocation de services et de commerces.

L'urbanisation pourra se faire par opérations successives coordonnées et intégrées dans un plan d'ensemble.

Un schéma d'organisation du secteur devra permettre de vérifier la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante, à l'intégration dans le site et au respect de l'environnement. Ce schéma sera accompagné d'un rapport exposant le parti d'aménagement adopté.

Cette zone comprend un **secteur 1AUes** réservé uniquement aux constructions à usage de services.

Les équipements publics nécessaires devront être réalisés ou programmés avant toute délivrance d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol.

ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les lotissements et opérations à usage d'habitation.
- 1.2 Les constructions à usage agricole.
- 1.3 Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article 1AUe 2.
- 1.4 Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article 1AUe 2.
- 1.5 Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée.
- 1.6 Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 1.7 Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.8 Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.9 Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- 1.10 Les carrières.
- 1.11 **En secteur 1AUes**, les équipements collectifs.

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1** Les constructions, installations et équipements liés aux activités de service et de commerce.
- 2.2** Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone et intégrées dans le volume du bâtiment d'activités.
- 2.3** Les équipements collectifs à condition d'être nécessaires aux activités implantées dans la zone.
- 2.4** Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées ;
- 2.5** Les annexes à condition d'être liées aux constructions existantes.
- 2.6** Les dépôts temporaires de matériaux de démolition et de déchets à condition qu'il y ait une autorisation de travaux.
- 2.7** Les installations classées à condition d'être soumises à déclaration et à condition que leur activité soit compatible avec les activités environnantes.
- 2.8** **En secteur 1AUes**, les constructions destinées uniquement à l'activité de service (activités libérales, cabinet médical, office notarial, ...).

ARTICLE 1AUe 3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1** **Accès** :
- 3.1.1** 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.
- 3.1.2** Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
- 3.1.3** Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 3.1.4** L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
- 3.2** **Voirie** :
- 3.2.1** La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
- Largeur minimale de chaussée : 5 m.
 - Largeur minimale d'emprise : 10 m.
- 3.2.2** Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Une annexe au présent règlement rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

4.1 Alimentation en eau potable :

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

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise dans le respect des règles sanitaires.

4.2 Assainissement :**4.2.1 Eaux usées domestiques :**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction et installation doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.2 Eaux résiduaires industrielles :

Toute construction et installation doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré traitement est nécessaire.

4.2.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

4.2.3 Électricité - Téléphone – Télédiffusion:

Lors de la demande d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol, le pétitionnaire devra prévoir :

- Les réseaux par câbles enterrés,
- La possibilité de raccordement de chaque logement au réseau téléphonique,
- L'éclairage public,
- La possibilité de raccordement au réseau câblé.

ARTICLE 1AUe 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

- 6.1** Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies.
- 6.2** Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :
- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.
 - Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.
 - Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.
 - L'inconstructibilité de la bande des 75 m ne s'applique pas aux constructions et aux services publics liés ou exigeant la proximité des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public et aux extensions de constructions existantes.
 - Lorsque la zone fait l'objet d'un projet urbain, la marge de recul est réduite à 35 m par rapport à l'axe de la RD 13 et de l'ER n°26, et à 25 m par rapport à l'axe de la RD 117.
- 6.3.** Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au rayon de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation.

ARTICLE 1AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit sur l'une des limites avec réalisation d'un mur coupe-feu en respectant de l'autre côté une marge minimale de 6 mètres.
- Soit à une distance minimale de 6 mètres par rapport à chacune des limites.

Des implantations différentes sont possibles lorsqu'est justifiée une impossibilité technique des implantations des ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux.

ARTICLE 1AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière qu'elles observent par rapport aux baies des pièces principales une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée. Dans tous les cas, cette distance ne pourra être inférieure à 8 mètres.

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1** La hauteur maximale des constructions ne peut être supérieure à 9 m au faîtage.
- 10.2** Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**11.1 Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :**

- La simplicité et les proportions de leurs volumes.
- La qualité des matériaux.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2 Toitures :

11.2.1 Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (30° maximum), couvertures en tuiles demi rondes en usage dans la région.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant.

11.2.2 Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.2.3 Les toitures des équipements et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation des voiries et des réseaux pourront être réalisées en toiture terrasse.

11.3 Clôtures :

11.3.1 En façade et sur les limites séparatives, les clôtures doivent être constituées par :

- Un mur bahut ou de plaques de 0,50 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage soudé plastifié et dont la hauteur totale ne pourra excéder 2,50 m.
- Une grille, un grillage soudé plastifié dont la hauteur totale est limitée à 2,50 m.

11.3.2 Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive.

11.3.3 Les clôtures autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les clôtures réalisées avec des moyens de fortune, tels que les matériaux de démolition, de récupération ... sont interdites.

11.4 Annexes :

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que les matériaux de démolition, de récupération ... sont interdites.

ARTICLE 1AUe 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

12.1 Construction à usage de logement de fonction :

Un garage ou une place de stationnement par logement de fonction ou de gardiennage.

12.2 Construction à usage de bureaux et services :

Une place par fraction de 40 m² de surface de plancher

12.3 Constructions à usage commercial :

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale :

- Au-dessous de 150 m² : - pas de place de stationnement.
- Au-dessus de 150 m² : - 1 place par fraction de 20m² pour les établissements
comportant des surfaces de vente alimentaire ;
- 1 place par fraction de 50m² pour les autres établissements

12.4 Établissements divers :

Hôtels	: 1 place par chambre
Restaurants, cafés	: 1 place par 10 m ² de salle,
Hôtels-restaurants	: La norme la plus contraignante est retenue

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

13.2 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantées.

ARTICLE 1AUe 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone 1AUe, le COS est fixé à 0,7.