

## **CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUec**

### **CARACTERE DU SECTEUR 1AUec**

Il s'agit d'un secteur naturel non ou insuffisamment équipé destiné aux activités artisanales, commerciales, de services et de loisirs et culture. Ce secteur est urbanisable sous forme d'opération d'ensemble au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Il se situe au niveau de la zone économique commerciale de la Hirtais et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement de Programmation (OAP).

Rappel : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

### **ARTICLE 1AUec 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUec 2.

Dans toutes les zones 1AUec, les zones humides sont représentées sur les documents graphiques par une trame spécifique. En application de l'article L. 211-1 du Code de l'Environnement, toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdite, notamment : les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts permanents de tout matériau ou de matériels, tous travaux contrariant le régime hydraulique existant, les assèchements, mises en eau des zones humides et la création de plans d'eau, sauf celles autorisées à l'article 2.

### **ARTICLE 1AUec 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

A condition :

- De ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des zones humides
- De démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes aux zones humides, et que les atteintes résiduelles portées soient compensées

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes à condition de respecter l'Orientation d'Aménagement de Programmation (OAP) correspondante :

- Des opérations d'aménagements à usage d'activité commerciale, d'artisanat, de service, de loisir et de culture
- Les constructions, installations et aménagements à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux, de services, de loisirs et culture à condition :
  - Qu'elles s'intègrent dans une opération d'aménagement d'ensemble

- Que les projets prévoient des dispositions permettant un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone et qui répondent aux principes d'aménagement définis à l'OAP correspondante
- Les entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage hôtelier
- Les équipements collectifs ou d'intérêt général ainsi que les ouvrages, installations et constructions liés et nécessaire la production ou à la gestion des réseaux ou des énergies
- Les installations classées en lien avec les activités autorisées dans la zone
- Les équipements, constructions et installations liés aux divers réseaux
- Les annexes aux constructions autorisées
- Les extensions des constructions autorisées
- Les exhaussements et les affouillements liés aux constructions et installations autorisées
- Les logements de fonction liés et indispensables au fonctionnement de l'activité sont admis à condition d'être destinés au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements. Ils doivent être intégrés au bâtiment à usage d'activité. La surface plancher du logement doit être inférieure à 100m<sup>2</sup>
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 véhicules et plus en lien avec les activités autorisées dans la zone

## **ARTICLE - 1A Uec 3 : ACCES ET VOIRIE**

### 3.1 Accès

3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Cet accès sera de 4 m minimum.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2. 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.

3.1.3 Tout accès direct sur la RN 165 est interdit.

### 3.2 Voirie

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

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes : la largeur minimale conseillée d'emprise des voies structurantes est de :

- 6.00 m pour les voies à double sens
- 4.00 m pour les voies à sens unique

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 – 1A Uec 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1 Eau

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 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. Toutes les constructions et installations engendrant des eaux usées domestiques doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

#### 4.2.2. Eaux résiduaires non domestiques :

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

Toutes les constructions et installations engendrant des eaux usées non domestiques doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

#### 4.2.3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés et dans le réseau collecteur dans le respect des dispositions réglementaires.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements doivent respecter les prescriptions du zonage pluvial.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 4.3 Electricité - Téléphone

Les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain dès lors que le réseau principal est enterré.

Dans les opérations d'ensemble à usage d'activités urbaines :

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés
- La possibilité du raccordement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation

- L'éclairage doit être prévu lors de la demande d'autorisation

#### 4.4 Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

#### 4.5 Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **ARTICLE - 1AUec 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE - 1AUec 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES**

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

Par rapport à l'axe des voies :

- RN 165 : 100 m minimum sauf pour :
  - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
  - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
  - les réseaux d'intérêt public
  - l'implantation d'installations et d'ouvrages liés à la gestion des eaux pluviales, bassins de rétention,...
- RD 33 : 25 m hors agglomération
- Autres voies : à partir de l'alignement ou en retrait

Toutefois, il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les constructions qui jouxtent une voie non ouverte au public dès lors qu'elles se situent en dehors de la bande de recul de 100 m par rapport à l'axe de la RN165
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- les réseaux d'intérêt public
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul pré-existant
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport à la route départementale. Cette distance correspond à la zone devant être dépourvue de tout obstacle risquant d'augmenter les conséquences corporelles d'une sortie de la chaussée

### **ARTICLE - 1AUec 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge minimale de 3 m
- Soit à une distance minimale de 3 m par rapport à chacune des limites

Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet concerne un équipement d'infrastructure ou technique nécessaire à la satisfaction des besoins collectifs.

### **ARTICLE - 1AUec 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

### **ARTICLE - 1AUec 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale sera de 80% de la surface totale de l'unité foncière.

### **ARTICLE - 1AUec 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de hauteur maximum de construction.

### **ARTICLE 1AUec 11: ASPECT EXTERIEUR**

#### **11.1 Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :**

- La simplicité et les proportions de leur volume
- L'unité et la qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale

L'emploi à nu de parements extérieurs, de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les annexes autorisées devront s'intégrer par leur tenue générale à l'ensemble des constructions.

Le traitement des façades en général et en particulier sur les RN 165 et RD 33 devra faire l'objet d'une démarche qualitative visant à améliorer la perception d'ensemble de ces bâtiments notamment dans le traitement des menuiseries, la mise en valeur d'éléments ponctuels d'architecture, intégration des enseignes...

#### **11.2 Clôtures**

En cas de réalisation de clôtures, sa hauteur maximale est fixée à 2.20 mètres.

- En limite d'emprise publique, elles doivent être constituées d'un panneau lisse d'une hauteur de 0.25 mètres, surmonté d'un grillage en panneau rigide, éventuellement doublé d'une haie vive constituée d'essences locales d'au moins trois espèces différentes
- Sur les autres limites, les clôtures seront constituées d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive. L'emploi de clôtures en béton moulé est autorisé sur une hauteur de 0.25 mètres

### **ARTICLE - 1AUec 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

#### **12.1 Constructions à usage d'habitation**

Deux places de stationnement par logement de fonction.

### 12.2 Constructions à usage commercial

De 0 à 150 m<sup>2</sup> de surface plancher : pas d'obligation

Au-delà de 150 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement par fraction de 35 m<sup>2</sup> de surface plancher.

Le nombre de place de stationnement est calculé sur la totalité des surfaces créées par le projet et non cellule par cellule.

### 12.3 Ateliers et dépôts liés à une surface de vente

1 place par fraction de 200 m<sup>2</sup> de surface plancher nette

### 12.4 Bureaux et services

1 place minimum par fraction de 20 m<sup>2</sup> de surface plancher.

### 12.5 Etablissements divers

Hôtel de plus de cinq chambres : 1 place par chambre

Restaurant et débit de boissons: 2 places pour 10m<sup>2</sup> de salle

En cas d'établissement mixte, la règle la plus contraignante des deux es appliquée

### 12.6 Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

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

## **ARTICLE - 1AUec 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

25% au moins des surfaces hors emprise maximale des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager.

Les espaces de circulation et de stationnement privatifs qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc..., et les toitures végétalisées pourront être assimilés en surface de pleine terre.

Dans le cas d'impossibilité technique, un dispositif de rétention-régulation des eaux pluviales devra être mis en place.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain en dehors de la zone de recul de la RN165. Cette marge de recul de 100 mètres fera l'objet d'un projet paysager spécifique visant à permettre une meilleure intégration des installations et ouvrages autorisés dans cette marge, ainsi que l'intégration de la zone commerciale.

Les aires de dépôt et de stockage doivent être obligatoirement dissimulées (écran végétal,...) notamment depuis la RN 165 et la RD 33. Elles seront positionnées de préférence à l'arrière des bâtiments.

Les plantations de haies doivent être constituées de plusieurs essences bocagères.

**ARTICLE 1AUec 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**ARTICLE 1AUec 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.