

Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AUc

Le secteur AUc est un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation. Il a une vocation principale d'activités commerciale.

Article AUc.1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toute installation ou construction sauf celles visés à l'article AUc. 2.
- 1.2 L'ouverture et l'exploitation de carrières
- 1.3 Les terrains aménagés pour camping ou stationnement des caravanes et les installations y afférentes

Article AUc.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

- 2.1 Les installations et constructions à usage principal commercial, prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble du secteur
- 2.2 La construction d'un seul logement lié à l'activité commerciale (gardiennage, logement de fonction)
- 2.3 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement, et qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

Article AUc.3 Accès et voirie

3.1 ACCES

- 3.1.1 L'accès automobile aux constructions se fera par des voies internes au secteur (largeur de chaussée adaptée à leur fonction), elles-mêmes uniquement desservies par une ou deux sorties, uniquement sur la voie communale n°13.
- 3.1.2 Un accès piéton devra être aménagé à proximité du croisement entre la voie communale n°3 et de la route départementale à environ 20m de ce croisement).

3.2 VOIRIE

- 3.2.1 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre incendie (3 mètres minimum).
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Article AUc.4 Desserte par les réseaux

4.1 EAU POTABLE

- 4.1.1 Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

- 4.2.1 Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

- 4.3.1 Une gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle de l'opération est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement pourra être demandé.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des évènements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 2l/s/ha.

4.4 ELECTRICITE TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

- 4.4.1 Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés.

Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété)

Article AUc 5 Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article AUc..6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

- 6.1 Les constructions principales doivent observer un recul, vis-à-vis de la limite parcellaire, d'au moins :

– 20,00m, le long de de la Route Départementale

– 5,00m, le long du chemin de la Messe

- 6.2 Les petites annexes (moins de 20m² de surface hors œuvre nette) pourront présenter un recul inférieur aux règles précitées, si elles ne comportent pas d'entrée directe sur la voie publique, si elles ne présentent pas un danger pour la circulation, avec recul minimum de 5m..

Article AUc.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions doivent observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment et jamais inférieur à 3m.

Article AUc.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 Pas de prescriptions spéciales

Article AUc.9 Emprise au sol

- 9.1 Pas de prescriptions spéciales

Article AUc.10 Hauteur des constructions

- 10.1 La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15m par rapport au terrain naturel
- 10.2 Des dépassements de hauteur inférieurs à 3m peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique nécessaires au fonctionnement des établissements.

Article AUc.11 Aspect extérieur

11.1 - Généralités

- 11.1.1 Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

L'ensemble de constructions devant présenter une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé, en cas d'agrandissement ou de modification, si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

- 11.1.2 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

11.2 Adaptation au sol

- 11.2.1 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.2 Sur les terrains horizontaux, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,3 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.2.3 Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol (c'est à dire ne pas nécessiter de remblais ou d'affouillements d'une hauteur supérieure à 0,50m par rapport au terrain naturel)

11.3 Aspect

11.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les matériaux utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens de la commune (les matériaux blancs ou brillants sont interdits)

11.3.2 Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans et faux marbre sont interdits.

11.3.3 Les volumes des constructions doivent être diversifiés, et aucun des pans de façade orienté nord-ouest et nord-est, et situé sur un même plan ou présentant un aspect homogène ne devra dépasser une surface de 30m².

11.4 Toitures

11.4.1 Les toitures doivent former des volumes diversifiés, pouvant intégrer des pans à faible ou forte pente, des toitures terrasses, justifiés par une composition d'ensemble,

- sauf en ce qui concerne les petits bâtiments (d'une surface hors œuvre brute inférieure à 50m²), pour lesquels une forme plus simple est admise.
- ou sauf si la composition des toitures est justifiée par l'utilisation de techniques, matériels ou procédés performants en matière d'énergies renouvelables ou d'économies d'énergie

11.4.2 Les matériaux de couverture en pente seront de couleur foncée ardoise ou brune, et présenter des caractéristiques d'aspect homogènes pour l'ensemble de l'opération, ou sauf si la composition des toitures est justifiée par l'utilisation de techniques, matériels ou procédés performants en matière d'énergies renouvelables ou d'économies d'énergie.

11.5. Clôtures

11.5.1 Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

11.5.2 En cas de pose de grillage, celui-ci devra être de couleur verte, et sera accompagné de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...).

Article AUc.12 Stationnement des véhicules

12.1 Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues, correspondant aux besoins actuels et futurs des employés et des clients, doit être assuré en nombre suffisant, en dehors des voies de circulation et sur le terrain utilisé.

Article AUc.13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.
- 13.2 Les aires de stationnement elles-mêmes feront l'objet de plantations d'espèces arbustives d'espèces locales à raison d'un sujet au minimum pour 50m²
- 13.3 En limite de la route départementale, et sur les façades sud-ouest et sud-est du terrain, une plantation d'arbres de haute tige alignés, d'essences locales, d'aspect brise-vent, sera réalisée. Le long de la route départementale, elle sera implantée sur un talus de un mètre de hauteur, sur toute la longueur de cette limite.
- 13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, dans le cadre de l'opération, par des plantations d'espèces équivalentes. Ces plantations maintenues ou remplacées participeront à quelques compositions paysagères, dont la surface devra équivaloir au moins à 15% de la surface du terrain, hors voiries et stationnements (l'aménagement paysager des ouvrages hydrauliques, obligatoire, peut être compris dans cette surface).

Article AUc.14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

- 14.1 Le C.O.S. est fixé à 0,3