

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUd

Il s'agit d'une zone réservée aux activités et aux équipements à vocation de loisir (thématique : bien être, santé, nature).

Article AUd -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1 -Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2-Les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 -Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation

4 -Les constructions à usage :

- agricole
- d'entrepôts
- d'habitation
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admises sur la zone, sauf celles autorisées à l'article AUd2.
- d'activité industrielle
- d'activités artisanales, sauf celles autorisées à l'article AUd 2

5 -Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

6-L'ouverture de carrières.

Article AUd 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article AUd1, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Sont admis sous conditions :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes, sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone,
- Les annexes aux habitations lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée sur la zone.
- La création d'équipements sportifs et de loisirs et les bâtiments à la condition qu'ils soient liés à la vocation de la zone (accueil, hébergement de tourisme, petit commerce qui répondent à la vocation de la zone, restauration liés à l'activité loisirs, de bien-être et de santé...)
- Les piscines privatives de plein air seront admises à la condition d'être annexées à une habitation existante.
- Les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve qu'elles soient bien intégrées à la zone (cf. les Orientations d'Aménagement pour l'emprise de l'aire stationnement et l'étude paysagère)
- Les commerces répondant à la vocation de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration et liées directement aux constructions admises dans la zone, et à condition que soit mises en œuvre toutes dispositions compatible avec le milieu environnant.

Article AUd 3 - Accès et voirie

ACCES :

L'accès des constructions et des parcelles devra être assuré par des allées de desserte réservées exclusivement aux modes doux, véhicules de sécurité, de livraison et de service, et aménagées de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers ou pour celle des personnes utilisant ces accès. L'usage de l'allée de desserte des parcelles privées sera interdit aux véhicules, hors service et sécurité (cf. paragraphe voirie ci-dessous).

En bordure des allées de desserte, le niveau des seuils d'accès à la parcelle devra être supérieur au point le plus haut de la voie.

Le long des RD, un seul accès véhicules direct à la zone sera admis, et plusieurs accès modes doux seront admis. Les accès existants seront maintenus dans la mesure où ils ne présentent pas de risque pour la sécurité des biens et des usagers.

VOIRIE :

Des allées de desserte assureront les accès aux parcelles. Ces allées seront des espaces partagés pour piétons, vélos, véhicules de service et de livraison. Elles devront être accompagnées d'un système de récupération des eaux de pluie.

Elles seront destinées à accéder aux constructions et devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères, et aux véhicules d'entretien des espaces verts.

Article AUd 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou- dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale. Le rejet est interdit dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

4- logettes

Les logettes des réseaux d'eau, gaz, électricité et autres réseaux secs sont intégrés soit dans les constructions soit dans les murs de clôtures.

5 – Locaux communs des ordures ménagères

Pour toute opération à partir de 4 logements, l'aménagement devra comprendre en limite de voie publique, un local ou une aire pour les bacs de déchets.

Article AUd 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article AUd 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter avec un recul de 75m minimum par rapport aux voies départementales et autoroutes (cf. l'étude paysagère). Néanmoins, les espaces dédiés au stationnement mutualisé pourront s'implanter à une distance inférieure tout en respectant l'étude L111.1.4

Ce recul est porté à 100m le long de l'autoroute A49..

Le long des allées de desserte, un retrait minimal de 4 m est exigé

Article AUd 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

De manière générale si toute nouvelle construction a la possibilité de s'accoler aux constructions existantes, elle devra le faire, tout en respectant la réglementation de l'article AUd6 sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, allées de desserte.

La construction sur limite est autorisée. Sinon un recul de 5 m est exigé.

Article AUd 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes doivent être accolées ou intégrées au volume principal, sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Article AUd 9 - Emprise au sol

Pour les constructions autorisées, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 70% de la surface du tènement. La part des espaces extérieurs liés à l'activité sera d'au moins 30% de la surface du tènement.

Article AUd 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements publics.

La hauteur maximale est fixée à :

- 3,50m pour les constructions à usage d'annexe
- 10 m pour les constructions à usage d'activité
- 12 m pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- 1,50m pour les clôtures, et devront respecter les orientations définies dans les Orientations d'Aménagement.
- 12m pour les autres constructions
- 9m pour les constructions à usage d'habitation (extension et aménagement des constructions existantes).

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUd 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

Les exigences

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, seront interdites.

Les constructions seront regroupées pour mutualiser les intérêts communs, et tendre vers une compacité de l'ensemble bâti. Les ouvrages techniques seront intégrés au bâtiment

Les matériaux et couleurs.

Les matériaux et couleurs utilisés en façades et couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils conservent leurs aspects d'origine dans le temps. Il conviendra de veiller à une bonne intégration des bâtiments dans le paysage et de créer une zone harmonieuse qui affiche une architecture globale,

Les couleurs utilisées pour les bâtiments techniques seront le plus neutre possible. Sont notamment interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement (briques creuses, parpaing,...) ainsi que l'emploi de plaques de bardage en fibrociment.

Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les mouvements de sol et talus

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites),
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel sans pouvoir excéder 1,5 m. Les talus doivent être plantés.

Les toitures

Les toitures à deux versants ont une pente minimum de 30°. Lorsque la toiture proposée est une toiture terrasse, elle doit être végétalisée ou accueillir des panneaux solaires. Les toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec celle de la construction principale.

Les enseignes

Les enseignes doivent être intégrées à la conception architecturale de l'ensemble du bâtiment qui les supporte.

Les limites de la parcelle

Les clôtures devront maintenir des vues sur le paysage et ne pas excéder 1,50m de haut. La clôture végétale sera privilégiée ou encore une clôture en treillis soudé à maille verticale noyé dans une haie ;

Pour les clôtures non végétales, toute ferronnerie sera interdites. Pourront être autorisées les clôtures bois et système de claire-voie, sous réserve de faire l'objet d'un aménagement atténuant l'effet d'enceinte. L'emploi du grillage souple est interdit.

Article AUd 12 - Stationnement

Les espaces de stationnement véhicules sont mutualisés hors de la parcelle privée et les aires de stationnement répondront aux besoins de chaque construction.

Ces aires de stationnement mutualisées sont exigées. Elles pourront être implantées dans la bande des 75 m de l'axe de la Route Départementale tout en respectant les coupes de principe de l'étude paysagère et les Orientations d'Aménagement.

Les aires de stationnement mutualisées doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 4 places.

De plus pour les opérations de construction à partir de 500 m² de surface de plancher des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires avec un minimum de 20m² de surface de plancher dédiés à ce stationnement, ces stationnements devront être intégrés dans le volume de la construction sauf contrainte technique.

Dans les ensembles d'habitation (à partir de 3 logements ou de 3 lots) il est exigé 1 place banalisée ou visiteurs pour 4 logements.

Article AUd 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

1 - Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

2 - Les surfaces non bâties pourront faire l'objet de plantations. Ces espaces libres doivent représenter au moins 30% de la surface du tènement.

3 - Les aires de stationnement mutualisées doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 4 places.

4 - Les limites des parcelles pourront être plantées et associées à des noues, selon ces principes:

- des haies brise-vent de haute taille orientées Est/Ouest pour les limites Nord et Sud, quand ces haies sont en limite du parvis de desserte, elles n'excèdent pas 1,50m.
- des haies n'excédant pas 1,50m pour les autres limites.

Les plantations seront constituées de haies arbustives d'essences comportant 75 % de caducs d'origine locale et 25 % de persistants excluant les conifères (de type thuyas, cupressocyparis, cyprès, chamaecyparis) et le laurier palme.

5 - Les haies devront de préférence comprendre plusieurs strates et être constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) s'inscrivant dans un système de haies brise-vent :

- Une strate comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales telles que noisetier, cornouiller, églantier, fusain, essences à baies pour favoriser la biodiversité des oiseaux.
- Une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales telles que chêne pédonculé, charme, châtaignier, frêne commun. Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Article AUd 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article AUd 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Les constructions devront répondre à des exigences environnementales en terme énergétique et de matériaux de construction.

Article AUd 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé