

ZONE 1AUe

Caractère de la zone

La zone 1AUe est destinée à l'extension de la zone UE ; elle sera donc réservée à l'accueil d'activités économiques (artisanales, industrielles, commerciales, ou de services) et d'équipements publics compatibles avec cette destination.

Les dispositions qui suivent s'appliquent dans la limite des dispositions propres à d'autres réglementations (installations classées pour la protection de l'environnement, incendie,...)

Article 1AUe.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. 1AUe.1

En cohérence avec le caractère de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les carrières,
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles prévues à l'article 1AUe2,
- Les nouvelles constructions à usage agricole,
- Les stockages ou dépôts de matériels ou matériaux dans les marges de recul en bordure de la RD613,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (camping, caravaning, PRL, ...).
- Les abris de fortune.

De plus,

- dans les zones "d'affleurement de nappe" repérées sur le règlement graphique : les constructions avec sous-sol (enterrés ou semi-enterrés) sont interdites.

Article 1AUe.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. 1AUe.2

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'urbanisation de cette zone pourra être réalisée au fur et à mesure de l'équipement de la zone (réseaux et voies) dans le respect des Orientations Particulières d'Aménagement qui complètent le P.A.D.D.

Logements : Seule la construction des logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone est autorisée.

Elle l'est sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activité. Leur superficie restera inférieure à 50% de la surface de plancher des constructions à usage d'activité avec un maximum de 100m² de surface de plancher.

Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (repérées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux de classement.

Hors les zones "d'affleurement de nappe" *: Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.

* : *elles sont mentionnées sur la carte "Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux" publiée par la DREAL de Basse Normandie*

Article 1AUe.3 Accès et voirie

Art. 1AUe.3

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 5m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Aucune création d'accès privatif ne sera autorisée sur la RD613.

II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles seront adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article 1AUe.4 Desserte par les réseaux

Art. 1AUe.4

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

b) Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales :

(dispositions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique) *"tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux. "*

c) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (déboubeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article 1AUe.5 Superficie minimale des terrains

Art. 1AUe.5

Néant.

Article 1AUe.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. 1AUe.6

Les constructions respectent les marges de recul portées au règlement graphique, en l'absence d'indications, elles respectent les constructions suivantes.

Les constructions sont implantées à une distance au moins égale à :

- RD613 : 25m de l'alignement,
- Prolongement des Rue G. Lemesle et Rue du Bissonnet : 10m de l'alignement.
- Autres voies ouvertes à la circulation automobile : 5m de l'alignement.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article 1AUe.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Art. 1AUe.7

Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriété. Cette distance ne sera jamais inférieure à 5m.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article 1AUe.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Art. 1AUe.8

Néant.

Article 1AUe.9 Emprise au sol des constructions

Art. 1AUe.9

Néant.

Article 1AUe.10 Hauteur des constructions

Art. 1AUe.10

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12m.

Elle est comptée par rapport au point le plus haut de la toiture ou de l'acrotère et le sol existant avant travaux sous l'emprise de la construction.

Au delà de cette hauteur, seuls peuvent être édifiés des ouvrages techniques de faibles emprises telles que les cheminées, antennes, portiques,... ou les ouvrages nécessaires aux équipements d'infrastructure, ou fonctionnement des services d'intérêt général.

Article 1AUe.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Art. 1AUe.11

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière.

Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin ;

Les matériaux brillants sont interdits ; les ouvrages techniques seront intégrés à l'architecture de la construction (sous grille par exemple).

CLOTURES

Elles masqueront depuis la RD613 ou la Rue du Bissonnet les aires de stationnement de véhicules utilitaires, les dépôts de matériel ou matériaux ou les cours de service

Elles auront une hauteur inférieure à 2m.

Elles seront exemptes de toute publicité ou raison sociale.

Elles pourront reprendre les matériaux utilisés pour les constructions, dans un souci d'harmonie générale.

Sinon, elles seront faites d'un grillage métallique rigide doublé ou non d'une haie d'essences locales.

Article 1AUe.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. 1AUe.12

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. Chaque entreprise doit assurer, dans l'emprise du terrain qui lui est affecté, le stationnement, les aires de manœuvres, de chargement et de déchargement, de tous les véhicules nécessaires à son activité.

Article 1AUe.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Art. 1AUe.13

Pour les haies et plantations, seules les essences locales sont autorisées.

Obligation de planter :

- 10% de l'unité foncière sera traité en espace vert et planté d'arbres à raison d'un arbre par tranche de 100m² d'espace vert.
- De plus, les aires de stationnements des véhicules légers (pour le personnel ou la clientèle) seront plantées à raison d'un arbre pour 6 places.

Les espaces libres et en particulier les marges de recul le long des voies seront plantés. Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essence locale masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grandes dimensions.

Article 1AUe.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Art. 1AUe.14

Néant.