

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

La zone 1AUe, non ou insuffisamment équipée, est une future zone d'activités économiques légères réservée aux constructions à usage de services, d'artisanat et de commerce.

Les équipements publics nécessaires devront être réalisés ou programmés avant toute délivrance d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le 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 ou industriel.
- 1.3. les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article 1AUe2.
- 1.4. les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article 1AUe2.
- 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 ouverts au public.
- 1.10. les carrières
- 1.11. les changements de destination ayant pour objet la création de logements.

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol suivantes à condition :

- de n'être pas de nature à compromettre l'urbanisation de la zone;
 - de la réalisation ou de la programmation des équipements publics nécessaires à leur desserte;
 - de mettre en place des dispositifs tampon vis à vis des zones d'habitation de la Gendronnière dans le cadre de l'aménagement de la zone.
- 2.1. les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone et à condition d'être incluse dans le bâtiment d'activités ;
 - 2.2. les équipements collectifs à condition d'être nécessaires aux activités implantées dans la zone.
 - 2.3. les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être soumises à déclaration.
 - 2.4. les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

ARTICLE 1AUe 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Accès :

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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.

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. Ces accès doivent avoir une largeur de 4 mètres minimum.

Sont interdites les constructions qui n'auraient pour accès direct que les voies suivantes :

- Boulevard de l'Atlantique

3.2-Voirie :

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de la plate-forme : 8 mètres minimum.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUe 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées par le réseau public ou par tout autre réseau d'eau potable.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées domestiques :

Toute construction raccordée au réseau public d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

4.2.2 - Eaux résiduaires industrielles

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 prétraitement est nécessaire.

4.2.3 Eaux pluviales :

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

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:

La desserte des bâtiments ou groupe de bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés.

ARTICLE 1AUe 5 . SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de :

- 100 m minimum pour l'habitat et 75 mètres pour l'activité par rapport à l'axe de la RD 164 hors zone urbanisée en l'absence de projet urbain
- 100 m minimum par rapport et à l'axe de la RD 464 hors zone urbanisée en l'absence de projet urbain
- 50 m de l'axe des RD 464 et 164 en cas de projet urbain
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies publiques ou privées existantes ou à modifier, y compris sur la route de Nort-sur-Erdre sur la section comprise entre le rond-point de la Bricauderie et le rond-point de la Chevasnerie.

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

7.1 - Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

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 par rapport aux autres limites ;
- soit à une distance minimale de 6 m par rapport à chacune des limites.

7.2 - Implantation par rapport aux autres limites

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 6 m par rapport aux autres limites. Les constructions dont la hauteur maximale est inférieure à 3.20 mètres peuvent être implantées en limite de propriété.

7.3 - Dispositions particulières

Cette règle 7.1 et 7.2 ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général ou collectif ainsi que les ouvrages de RTE qui peuvent s'implanter à partir de la limite séparative.

Lorsqu'il s'agit d'un garage à vélos, une implantation différente peut être autorisée afin de favoriser une meilleure intégration paysagère.

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

Sans objet

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum de la construction est de 0.7.

ARTICLE 1AUe 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est de 11 mètres maximum. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

ARTICLE. 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS • PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1 – Principes généraux

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,

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les façades donnant sur les voies fluviales, cours d'eau et voies ferrées doivent être traitées comme des façades principales, ouvertes sur un espace public.

11.2 - Clôtures:

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres. La partie pleine ne pourra pas avoir une hauteur supérieure à 1.20 m, mais pourra être surmontée d'éléments ajourés ou de grillage jusqu'à 2.00 mètres au total. Les clôtures peuvent être doublées de haies.

11.3. Façades et pignons

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts,
- le blanc pur.

La tonalité des revêtements doit être choisie de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration :

- respect des matériaux de toiture en ardoises, crépis grattés classiques,
- respect des murs en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état,

Sous réserve de bonne intégration le recouvrement des pignons par des bardages à enduire pourra être autorisé.

Les coffres de volets roulants, visibles depuis l'espace public, sont interdits.

Les transformations d'anciennes vitrines commerciales qui dénatureraient la composition architecturale de la façade du bâtiment existant sont interdites. Leurs aménagements doivent prendre en compte l'équilibre général de la façade de l'immeuble (voir illustrations en annexes).

11.4. Dispositifs énergétiques

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade est autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale, et à condition d'assurer une bonne intégration à leur environnement.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en toiture sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent du mieux possible dans le pan de la toiture. Est également autorisée la pose de panneaux solaires sur les toitures terrasses admises (voir ci-dessus). Dans tous les cas, leur intégration doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel.

11.5. Stationnement des vélos

Le garage à vélos constitue un élément architectural du projet à part entière : il doit ainsi être partie prenante de la conception architecturale du bâtiment. En outre, une intégration du point de vue du domaine public doit être effectuée.

Le stationnement des vélos doit être accessible, idéalement de plain-pied pour faciliter les entrées et sorties de cycles.

La pose d'équipements permettant de stationner les vélos en toute sécurité, avec 3 points d'accroche en évitant les pince-roues au profit d'arceaux, doit être privilégiée.

ARTICLE 1AUe 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les critères minima susceptibles d'assurer la satisfaction des besoins pour les occupations du sol définies ci-après sont :

Il est exigé :

12.1 -Habitations

Une place par logement de fonction.

12.2 - Commerces alimentaires

Le nombre de places à prévoir est fonction de la surface de vente :

- jusqu'à 150 m² 1 place par fraction de 50 m²
- plus de 150 à 500 m² 5 places pour 100 m²
- plus de 500 à 1 000 m² 10 places pour 100 m²

- plus de 1 000 à 2 500 m² 20 places pour 100 m²
- plus de 2 500 à 5000 m² 17 places pour 100 m²
- plus de 5 000 à 10 000 m² 15 places pour 100 m²
- au-delà de 10 000 m² 12 places pour 100 m²

12.3 - Autres commerces

Une place par fraction de 50 m² de surface de plancher.

12.4 - Bureaux

Une place par fraction de 40 m² de surface de plancher.

12.5 - Etablissements artisanaux

Une place par fraction de 100 m² de surface de plancher.

12.6 -Etablissements divers

- Hôtel: une place par chambre,
- Restaurant (ou débits de boissons) : une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant (ou débit de boisson)

Cette liste n'est pas limitative. La règle applicable à toute construction ou installation non prévue ci-dessus est celle de la catégorie à laquelle elle est le plus directement assimilable.

ARTICLE 1AUe 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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, à raison d'un arbre pour 50 m² de terrain libre.

En cas d'opérations groupées ou de lotissement, 15% de la surface de l'opération doit être traité en espaces verts (y compris les bassins tampon).

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Ce traitement participera à la qualité recherchée, plusieurs angles d'approche devant être explorés : choix des matériaux, choix du mobilier, valorisation du végétal existant de qualité, végétalisation d'accompagnement permettant d'atténuer la présence visuelle des véhicules, choix de végétaux pérennes et adaptés à ce type d'espace notamment vis-à-vis du système racinaire, limitation de l'imperméabilisation des sols, etc.

De manière générale, l'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée. Elle sera systématiquement recherchée par les aménageurs à l'échelle de l'opération.

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

Il n'est pas fixé de COS. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 1AUe 3 à 1AUe 13.