TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER :

ZONE AUe

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe :

Caractère de la zone :

Cette zone partiellement non équipée est destinée à l'urbanisation future. Cependant une urbanisation immédiate intégrant la réalisation des équipements publics, est admise sous certaines conditions.

Cette zone a vocation unique de recevoir des constructions et installations d'intérêt collectif strictement nécessaires et liées au Projet d'Intérêt Général et aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) du centre de traitement, de valorisation et d'élimination de déchets non dangereux dénommé « Ecopôle de la Vallasse ».

Dans le cadre du développement des énergies renouvelables (EnR), l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures des constructions autorisées ou en toitures "passives" est préconisée.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL :

ARTICLE AUe 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites :

Toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnées à l'article AUe-2 ci-dessous.

Les destinations de constructions suivantes sont **interdites** :

- **hébergement hôtelier**,
- **commerce**,
- **artisanat**,
- **exploitation agricole ou forestière**.

ARTICLE AUe 2 : Occupations ou utilisations du sol admises :

Dans la zone AUe, sont exclusivement autorisés les ouvrages, les installations, les aménagements et les constructions strictement nécessaires et liés au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du Projet d'Intérêt Général et aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) de l'Ecopôle de la Vallasse, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés.

Seules les destinations de constructions suivantes sont **admises sous conditions** :

- **habitation**, à condition qu'il s'agisse de logements nécessaires et liés au gardiennage, à la sécurité et au fonctionnement du centre de traitement, de valorisation et d'élimination de déchets non dangereux dénommé « Ecopôle de la Vallasse »,
- **bureaux**, à condition qu'ils soient nécessaires et liés au centre de traitement, de valorisation et d'élimination de déchets non dangereux dénommé « Ecopôle de la Vallasse »,
- **industrie**, à condition qu'elle soit nécessaire et liée au centre de traitement, de valorisation et d'élimination de déchets non dangereux dénommé « Ecopôle de la Vallasse »,
- **fonction d'entrepôt**, à condition qu'elle soit nécessaire et liée au centre de traitement, de valorisation et d'élimination de déchets non dangereux dénommé « Ecopôle de la Vallasse »,
- constructions et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif**.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :

ARTICLE AUe 3 : Accès et voirie :

Cf. Dispositions générales.

Dans l'intérêt de la sécurité, un **unique accès** sur la RD 28 est **autorisé** au droit de la zone AUe.

Les accès sont **interdits** depuis ou vers la voie communale N°10, dite « Carrière Poissonnière » et la voie communale N°11, dit « Chemin de Montblanc à Vias ».

ARTICLE AUe 4 : Desserte par les réseaux :

1 - Eau potable :

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation à partir d'une adduction autonome pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

2 - Assainissement, eaux usées :

Cf. Dispositions générales.

3 - Assainissement, eaux pluviales :

Cf. Dispositions générales.

4 - Electricité, téléphone, télédistribution, Eclairage public :
Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

5 – Installations nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Conformément à l'article L.123-1-14 du code de l'urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables est préconisée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE AUe 5 : Caractéristiques des terrains :

Cf. Dispositions générales.

ARTICLE AUe 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques :

Toutes constructions et installations doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 15m de part et d'autre de l'axe des routes départementales,
- 10m de part et d'autre de l'axe des autres voies.

ARTICLE AUe 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Cf. Dispositions générales.

ARTICLE AUe 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriété liées par un acte authentique :

Les constructions non contigües doivent être éloignées les unes des autres d'une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres.

L'espace entre les constructions doit être aménagé de manière à permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE AUe 9 : Emprise au sol :

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à **30 %** (trente pour cent) **de la surface de la zone AUe**.

ARTICLE AUe 10 : Hauteur des constructions :

La **hauteur totale** des constructions admises ne devra pas excéder la côte de **48 mètres N.G.F. (Nivellement Général de la France)**.

La **hauteur relative** des constructions, mesurée à partir du niveau du sol fini, ne pourra pas dépasser **14 mètres au nu supérieur de l'acrotère**.

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage environnant.

Éléments bioclimatiques :

Pour les constructions, les dispositions bioclimatiques (apports et protections solaires, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable (EnR) intégrés à la volumétrie générale de la construction, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques doivent être complètement intégrés à la toiture et leurs réserves d'eau sont interdites en superstructure. Les panneaux solaires ou photovoltaïques visibles depuis les espaces publics sont interdits.

Toute nouvelle construction devra prendre en compte les surcharges éventuelles liées à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures.

ARTICLE AUe 12 : Stationnement :

Cf. Dispositions générales.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il conviendra de rechercher un aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble devra faire une large part à l'aménagement paysager : 20 % de la surface allouée au stationnement sera réservé aux traitements paysagers.

ARTICLE AUe 13 : Espaces libres et plantations :

Cf. Dispositions générales.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL :

ARTICLE AUe 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Le COS est fixé à **0,30** maximum. La Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) maximale autorisée des constructions destinées à l'habitation est limitée à 180 m^2 pour l'ensemble de la zone AUe.