

CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AUi (ZAC DES SABLONS)

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUi - ZAC des SABLONS - est un pôle commercial structurant de l'agglomération blésoise. Elle constitue l'entrée de ville Sud.

Cette zone est destinée à l'accueil de nouvelles entreprises, l'extension et ou la requalification des entreprises en place, l'amélioration de la desserte viaire et à terme la restructuration complète de la zone commerciale existante.

Elle comprend 3 secteurs :

- **ZCF** : secteur commercial futur destiné à recevoir des constructions à usage d'activités commerciales, de services et de loisirs, ainsi que les bureaux nécessaires à ces dernières.
Dans le secteur ZCF, deux enclaves ont été distinguées :
 - ZCF1 : Espaces verts à créer. Possibilité d'y implanter une aire de stationnement au revêtement perméable (type "evergreen") et des voiries.
 - ZCF2 : Pôle automobile à paysager.
- **ZCE** : secteur commercial existant destiné à assurer la restructuration à terme du parc de moyennes surfaces commerciales existantes, dans la logique de l'identité du secteur ZCF.
- **ZV** : secteur vert planté, non constructible, également destiné à accueillir la voie d'accès Nord de la ZAC et la bretelle de sortie de la RD 174.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

1AUi.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non admises à l'article 2.

1AUi.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont seules admises, sous réserve :

- d'une bonne insertion dans l'environnement,
- du respect du schéma de principe d'aménagement,
- de leur compatibilité dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures prévues dans le dossier de la ZAC, sans remettre en cause les capacités de ces dernières ni porter atteinte à la sécurité publique.

En secteurs ZCF et ZCE :

- Les constructions et les installations à usage commercial, de services et de loisirs. Les annexes devront être intégrées aux bâtiments à l'exception des installations de stockage de l'eau nécessaires à la lutte contre l'incendie.
- Les constructions à usage de restauration et d'hôtellerie.
- Les aires de stationnement et de livraison nécessaires à ces constructions.

- Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires au bon fonctionnement des activités admises.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur le terrain. Les locaux d'habitation devront être inclus dans l'un des bâtiments d'activité.
- Les locaux techniques de distribution publique nécessaires à la zone (transformateurs, locaux pour réseaux divers...).
- Les installations classées conformément à la législation en vigueur.
- Les traitements et aménagements paysagers spécifiques visant à la qualité des espaces publics, des accès et des aires de stationnement, ainsi qu'à la protection des riverains de la ZAC.
- Les extensions des constructions existantes et futures dans la limite de 50 % de l'emprise des bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement.
- En sous-secteurs ZCF1, sont exclusivement admis :
 - les équipements de stationnement non couverts et perméables de type "Evergreen" ainsi que de la voirie.
- En sous-secteurs ZCF2, sont exclusivement admis :
 - les stations-service et de lavage de véhicules et les équipements nécessaires à leur fonctionnement.
 - Les activités liées à l'automobile à condition que la surface de plancher maximale ne dépasse pas 970 m² (extension comprise).

En secteur ZV :

- Les équipements et traitements paysagers n'ayant pour vocation que la valorisation du site et de son environnement.
- L'extension des installations existantes nécessaires à la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt général, à condition que la surface de plancher maximale ne dépasse pas 800 m² (extension comprise).

Se reporter aux dispositions communes

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

1AUi.3 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCÈS

- Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et à garantir un bon état de viabilité.

2 - VOIRIE

- Les emprises minimales (trottoirs compris) sont de 9 mètres pour les voies en double sens et 6 mètres en sens unique.
- Les voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ainsi que la collecte des ordures. Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules.

- Toute voie, destinée à devenir publique, devra comporter un dispositif d'éclairage public.
- La voirie comprendra les dispositifs d'échanges et de croisement nécessaires à la distribution efficace des différents secteurs et notamment des aires de stationnement.

Se reporter aux dispositions communes

1AUi.4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Au niveau de chaque bâtiment, un système de vannes capables d'isoler les rejets en cas de pollution accidentelle devra être réalisé.

1 - EAU POTABLE

Se reporter aux dispositions communes.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Se reporter aux dispositions communes.

Eaux pluviales

- Tout rejet issu des aires de stationnement et de livraison devra faire l'objet d'un pré-traitement conforme à la réglementation.
- Les liquides industriels résiduels ne doivent pas être mélangés aux eaux pluviales sans pré-traitement conforme à la législation en vigueur.

Se reporter aux dispositions communes.

3.- AUTRES RÉSEAUX

- Les branchements sur les réseaux existants seront conformes aux dispositions réglementaires en vigueur. Les réseaux divers seront enfouis, sauf impossibilités techniques.

1AUi.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES :

Article supprimé en application de la loi ALUR

1AUi.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées :

En secteur ZCF :

- à au moins 20 mètres de l'axe de la RD 174,
- à au moins 10 mètres de l'emprise des autres voies.
- En sous-secteur ZCF2
 - à au moins 8 mètres de l'axe de la bretelle de sortie Sud de la ZAC sur la RD174

En secteur ZCE :

- à au moins 35 mètres de l'axe de la RD 174,
- à au moins 10 mètres de l'emprise des autres voies.

En secteur ZV :

- en retrait des voies ouvertes à la circulation.

1AUi.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteurs ZCF et ZCE :

Différentes implantations sont autorisées sous conditions :

- La construction sur la ou les limite(s) séparative(s) est autorisée.
- Elle devient obligatoire dans le cas où un bâtiment serait déjà construit sur la limite séparative, le nouveau bâtiment devra alors être également implanté sur cette limite. Il devra assurer la continuité de l'alignement et de la hauteur du bâtiment précédent sans pour autant dépasser la hauteur maximale autorisée dans l'article 10 en fonction du type d'activité qu'il reçoit. L'ensemble devra présenter une cohérence générale dans l'implantation et le volume. Dans ce cas, chaque bâtiment devra assurer, pour son activité et sa construction, le respect du degré coupe-feu nécessaire, compte tenu de la contiguïté.
- La construction à distance des limites séparatives est autorisée, avec une distance minimale de 8 mètres entre tout point de la construction et tout point de la limite séparative lui faisant face. La façade principale doit alors être de préférence alignée avec celle du bâtiment précédent.
- En limite du périmètre de la ZAC, la construction devra respecter les marges de retrait cotées sur le plan de zonage (voir pièce 4 : plan de zonage 6). Dans ces deux derniers cas les intervalles non bâtis devront faire l'objet d'un aménagement paysager ou minéral cohérent avec les prescriptions de la Zone.

En secteur ZV :

- Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

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

Sur une même propriété, les bâtiments pourront être :

- accolés,
- joints par une galerie couverte d'accès et de distribution,
- non contigus.

Les façades principales devront être de préférence alignées et les bâtiments devront assurer une cohérence d'ensemble par leur implantation.

Dans le cas de contiguïté, chaque bâtiment devra assurer pour son activité et sa construction, le respect du degré coupe-feu nécessaire.

Dans le cas de bâtiments non contigus, la distance entre eux ne pourra être inférieure :

- à 8 mètres, si les deux façades ou pignons comportent des baies ;
- à 4 mètres, si aucune des façades ou pignons ne comporte de baie.

Disposition spécifique au secteur ZCE :

- En cas d'agrandissement d'un bâtiment le projet devra prendre en compte l'alignement par rapport aux bâtiments voisins.
Le cas échéant, les façades d'entrées nouvelles (sur la voie ou sur les voies perpendiculaires en lien avec le nouveau Parc) seront refaites selon les prescriptions édictées à l'article 11 et les façades arrières ou latérales sans accès public respecteront les dispositions du présent règlement.

1AUi.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

1AUi.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée par rapport au plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder, au point le plus haut de l'acrotère ou de la toiture, hors équipements techniques spécifiques (antenne, paratonnerre, garde-corps à claire-voie, souche de cheminée,...) :

En secteur ZCF :

- pour le centre commercial :
 - la hauteur maximale des bâtiments « pleins » est fixée à 10 mètres.
 - la hauteur maximale des bâtiments comprenant des « sas ouverts » est fixée à 13 mètres.
- pour les moyennes surfaces :
 - la hauteur maximale des bâtiments « pleins » est fixée à 8,50 mètres.
 - la hauteur maximale des bâtiments comprenant des sas est fixée à 10 mètres.
Si un bâtiment devait avoir une hauteur d'acrotères inférieure à 8,50 mètres, il devra présenter un gabarit en harmonie avec les autres bâtiments existants ou futurs dont la hauteur sera de 8,50 mètres.
- pour les hôtels : 12 mètres.

En secteur ZCE :

- pour les moyennes surfaces : 10 mètres,
En cas d'une démolition reconstruction : Si un bâtiment devait avoir une hauteur d'acrotères inférieure à 8,50 mètres, il devra présenter un gabarit en harmonie avec les autres bâtiments existants ou futurs dont la hauteur sera de 8,50 mètres.

En secteur ZV :

- La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 8,50 mètres.

1AUi.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier doit correspondre aux objectifs principaux de la ZAC :

- la création d'activité commerciale ayant une identité architecturale d'ensemble, intégrée à son environnement.
- la qualité environnementale des bâtiments construits.

1 - GENERALITES

- Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les constructions seront étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans la zone avec une continuité stylistique respectant l'esprit architectural général.
- Une attention particulière sera portée à l'insertion des bâtiments par rapport aux perspectives principales, et à la topographie du terrain naturel.
- Les constructions devront impérativement être accompagnées de la réalisation des aménagements extérieurs (voies et plantations) prévus dans l'emprise du terrain conformément à l'article 13 du présent règlement.
- Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des abords, des aires de stationnement, de livraison, de stockage, de vente extérieure et des aires techniques.
- Les bâtiments feront l'objet d'une attention particulière dans le dessin et la réalisation de leurs façades.
- Les ouvertures et baies principales seront de hauteur similaire ou en harmonie avec celles des autres bâtiments existants.
- Sont interdits, les peintures et revêtements colorés de façon vive, les bardages en tôle ondulée de matière plastique et/ou fibro-ciment. Les teintes seront sombres.
- La couleur dominante de la construction peut-être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade.
- Les différentes façades devront donner des garanties de bonne conservation.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Le stockage de matériel et tout autre produit est interdit à l'extérieur des bâtiments sur l'ensemble de la zone, sauf dans les cours de stockage spécialement prévues à cet effet.
- Les cours de stockage, si elles sont clôturées le seront avec des clôtures opaques utilisant les mêmes matériaux que ceux des façades des bâtiments.

Enseignes

- Les enseignes (toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce).

- Elles constituent l'élément principal de distinction des magasins, les volumes et façades des bâtiments de moyennes surfaces devant constituer un ensemble cohérent, en hauteur, en matériau de façade, en couleur et en forme de baie. Elles seront posées à une hauteur commune et ne devront pas être disproportionnées par rapport à la hauteur de la façade.
- Les pré-enseignes (toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble ou d'une activité déterminée) : les pré-enseignes devront être réalisées dans le cadre d'une ligne de mobilier urbain homogène définie pour la zone.
- Les publicités (toute inscription, forme ou image à l'exclusion des enseignes ou pré-enseignes et destinées à informer le public ou à attirer son attention) : toute publicité est formellement interdite sur les bâtiments. L'affichage publicitaire devra être exclusivement traité dans le cadre du plan d'ensemble de mobilier urbain intégrant les panneaux supports de publicité et la signalisation intérieure de la zone.

2 - DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU SECTEUR ZCF

Dispositions applicables au nouveau centre commercial :

Volumes :

- "Pleins" et "Vides" : les corps majeurs du centre constituent un ensemble de façades pleines, de ligne horizontale, épousant le jeu de courbes du plan masse, et uniquement percées pour les activités ouvertes au public de façon autonome (restauration par exemple) ou pour des vitrines. Sur ce fond continu, les sas d'entrée se détachent par l'élancement de leurs toitures et la transparence de leurs façades vitrées et abritées.

Equipements techniques :

- Les équipements techniques en toiture ne doivent pas être visibles.
- Les systèmes de climatisation en saillie sont interdits, quel que soit la façade du bâtiment.

Matériaux - bois- métal - verre :

- La vêtue des façades devra présenter une alternance bois et bardage métallique.
- Les systèmes constructifs visibles devront présenter une charpente en bois de type lamellé-collé pour les sas et la galerie marchande.
- La vêtue en bois pourra être réalisée en panneaux bois type Trespa ou équivalent.
- Les toitures seront en bacs acier prélaqués de ton gris-clair.
- Les façades des sas saillants et grandes baies des restaurants, sont réalisées en murs rideaux aluminium-verre, avec un calepinage régulier des profils verticaux et horizontaux. L'aluminium est naturel ou laqué de ton clair. Les séquences de façades sans porte d'accès s'appuient sur des murets en pierres naturelles s'inspirant des murs de clôture existants autour du site.
- Les sas d'entrée seront sous des toits en auvent.

Les enseignes :

- les enseignes "écrites" sont placées sur les fonds "pleins" de façade à proximité des sas d'entrée.
- Elles seront réalisées en lettres détachées sur le fond du bardage.
- Les enseignes ne peuvent pas dépasser 11,5 mètres et doivent s'inscrire dans le volume général du bâtiment.
- Les logos sont placés sur les façades vitrées des sas d'entrée.

Dispositions applicables aux moyennes surfaces

Volumes :

- "Pleins" et "Vides" : les façades d'entrée tournées vers les aires de stationnement associeront, comme celles du centre commercial, des séquences horizontales pleines et des volumes d'accès saillants, vitrés et placés sous des toitures, à simples ou doubles pentes. Il pourra éventuellement être intégré des vitrines en façade et sur les façades latérales des bâtiments, dans le respect de l'harmonie générale. Les surfaces vitrées exposées plein Sud ou Plein Ouest pourront recevoir un dispositif brise soleil de type lames horizontales en aluminium de section discrète.
- Les sas d'entrée devront s'inscrire perpendiculairement aux façades pleines avec un avancement de façade de 1,50 à 3 mètres par rapport à l'alignement des pleins.

Matériaux - bois- métal - verre :

- La vêtue des façades devra présenter une alternance bois et bardage métallique.
- Les systèmes constructifs visibles devront présenter une charpente en bois de type lamellé-collé pour les sas et la galerie marchande.
- La vêtue en bois pourra être réalisée en panneaux bois type Trespa ou équivalent.
- Les toitures seront en bacs acier prélaqués de ton gris-clair.
- Les façades des sas saillants et grandes baies des restaurants, sont réalisées en murs rideaux aluminium-verre, avec un calepinage régulier des profils verticaux et horizontaux. L'aluminium est naturel ou laqué de ton clair. Les séquences de façades sans porte d'accès s'appuient sur des murets en pierres naturelles s'inspirant des murs de clôture existants autour du site.

Enseignes :

- Toutes les enseignes sont posées sur les façades.
- Les enseignes "écrites" seront sur les vêtues, sous une altitude maximale de 7,5 mètres, avec couleurs des marques, et lettrages inférieurs au quart de la hauteur totale du bâti. Elles ne devront pas dépasser l'acrotère des bâtiments.
- Les logos seront fixés sur les façades vitrées principales des sas d'entrée à une altitude supérieure alignée sur les acrotères horizontaux (hauteur de 8,5 mètres).

3 - DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU SECTEUR ZCE**Cas d'un changement d'enseigne sans modification du volume et des percements du bâtiment :**

- La réalisation d'une vêtue de type bois en panneaux type Trespa ou équivalent sur l'ensemble de la façade d'entrée.
- La réalisation d'enseignes -lettres et logos- conforme aux préconisations notées plus haut (altitude, hauteur des caractères, emplacements des titres et logos, nature des signalétiques).
- Toutes les enseignes sont posées sur les façades.
- Les enseignes "écrites" seront sur les vêtues, sous une altitude maximale de 7,5 mètres, avec couleurs des marques, et lettrages inférieurs au quart de la hauteur totale du bâti.
- Les logos seront fixés sur les façades vitrées principales des sas d'entrée à une altitude supérieure alignée sur les acrotères horizontaux (hauteur de 8,5 mètres).

Cas d'une réfection de façade "arrière" ou latérale :

- Ces façades, métalliques dans l'existant peuvent rester dans le même matériau (bardage acier laqué neuf) et de coloris gris-clair identique à celui des toitures des sas.
- Les portes seront de même matériau et coloris, intégrées dans le dessin du bardage.

Cas d'une modification de la façade d'entrée (avec redéfinition du sas) :

- Les sas nouveaux devront s'inscrire perpendiculairement aux façades avec un avancement en plan de 1,50 à 3 mètres par rapport à l'alignement des façades et un volume vitré placé sous un toit à simple ou double pente.
- La vêtue des façades devra présenter une alternance bois et bardage métallique.
- Les systèmes constructifs visibles devront présenter une charpente en bois de type lamellé-collé pour les sas.
- La vêtue en bois pourra être réalisée en panneaux bois type Trespa ou équivalent.
- Les toitures seront en bacs acier prélaqués de ton gris-clair.
- Les façades des sas saillants et grandes baies des restaurants, sont réalisées en murs rideaux aluminium-verre, avec un calepinage régulier des profils verticaux et horizontaux. L'aluminium est naturel ou laqué de ton clair. Les séquences de façades sans porte d'accès s'appuient sur des murets en pierres naturelles s'inspirant des murs de clôture existants autour du site.
- Les enseignes sont posées sur les façades.
- Les enseignes "écrites" seront sur les vêtues, sous une altitude maximale de 7,5 mètres, avec couleurs des marques, et lettrages inférieurs au quart de la hauteur totale du bâti. Elles ne devront pas dépasser l'acrotère des bâtiments.
- Les logos seront fixés sur les façades vitrées principales des sas d'entrée à une altitude supérieure alignée sur les acrotères horizontaux (hauteur de 8,5 mètres).

Cas d'une extension du volume existant :

- Les façades des sas saillants et grandes baies des restaurants, sont réalisées en murs rideaux aluminium-verre, avec un calepinage régulier des profils verticaux et horizontaux. L'aluminium est naturel ou laqué de ton clair. Les séquences de façades sans porte d'accès s'appuient sur des murets en pierres naturelles s'inspirant des murs de clôture existants autour du site.
- Les façades arrières ou latérales sans accès public seront dans le même matériau (bardage acier laqué neuf) et de coloris gris-clair identique à celui des toitures des sas. Les portes seront de même matériau et coloris, intégrées dans le dessin du bardage.

Cas d'une démolition reconstruction :Volumes :

- "Pleins" et "Vides" : les façades d'entrée tournées vers les aires de stationnement associeront, comme celles du centre commercial, des séquences horizontales pleines et des volumes d'accès saillants, vitrés et placés sous des toitures, à simples ou doubles pentes. Il pourra éventuellement être intégré des vitrines en façade et sur les façades latérales des bâtiments, dans le respect de l'harmonie générale. Les surfaces vitrées exposées plein Sud ou plein Ouest pourront recevoir un dispositif brise soleil de type lames horizontales en aluminium de section discrète.
- Les sas d'entrée devront s'inscrire perpendiculairement aux façades pleines avec un avancement de façade de 1,50 à 3 mètres par rapport à l'alignement des pleins.

Matériaux - bois- métal - verre :

- La vêtue des façades devra présenter une alternance bois et bardage métallique.
- Les systèmes constructifs visibles devront présenter une charpente en bois de type lamellé-collé pour les sas.
- La vêtue en bois pourra être réalisée en panneaux bois type Trespa ou équivalent.
- Les toitures seront en bacs acier prélaqués de ton gris-clair.
- Les façades des sas saillants et grandes baies des restaurants, sont réalisées en murs rideaux aluminium-verre, avec un calepinage régulier des profils verticaux et horizontaux. L'aluminium est naturel ou laqué de ton clair. Les séquences de façades sans porte d'accès s'appuient sur des murets en pierres naturelles s'inspirant des murs de clôture existants autour du site.

Les enseignes :

- Toutes les enseignes sont posées sur les façades.
- Les enseignes "écrites" seront sur les vêtements, sous une altitude maximale de 7,5 mètres, avec couleurs des marques, et lettrages inférieurs au quart de la hauteur totale du bâti. Elles ne devront pas dépasser l'acrotère des bâtiments.
- Les logos seront fixés sur les façades vitrées principales des sas d'entrée à une altitude supérieure alignée sur les acrotères horizontaux (hauteur de 8,5 mètres).

1AUi.12 - STATIONNEMENT

Toutes les dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété en fonction de l'activité qui s'y implantera.

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des places de stationnement, en dehors de la voie publique, et dont les normes minimales sont définies ci-après :

Pour les activités commerciales :

- La surface maximale autorisée ne doit pas dépasser 1,5 fois la surface de plancher du bâtiment affecté au commerce, conformément à la réglementation en vigueur (Code de l'Urbanisme Art. L.421-3),
- La surface minimale autorisée ne doit pas être inférieure à 1 fois la surface de plancher du bâtiment affectée au commerce.

Pour les autres activités :

- Activité : 1 place pour 100 m² de surface de plancher,
- Bureaux : 1 place pour 50 m² de surface de plancher
- Hôtel : 1 place par chambre jusqu'à 100 unités et 0,5 place / chambre supplémentaire,
- Restaurant : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

La composition et l'aménagement des aires de stationnement seront conçus pour assurer :

- la perception réelle d'une continuité paysagère. Les plantations et/ou séquences de murs anciens remodelés limiteront la vision des voiries et des véhicules et assureront la différenciation des espaces extérieurs.
 - la sécurisation maximale des parcours des piétons notamment par la proportion et la disposition adaptée des passages piétons protégés, des véhicules jusqu'aux magasins.
- ***Dans le secteur ZV***, tout stationnement automobile est strictement interdit.

1AUi.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les prescriptions paysagères, indiquées sur le document graphique, devront être respectées.

- Elles ont pour objet d'assurer :
 - la création d'une frange paysagère au périmètre de la ZAC assurant la protection visuelle et sonore des riverains ainsi que la qualité de perception de la ZAC depuis les routes et voies périphériques (RD 174 et 33, ronds-points et rues environnantes). Dans les cas

exceptionnels où la largeur nécessaire de la frange végétale ne pourrait être assurée (20 mètres minimum), les qualités de protection visuelle et sonore seront assurées par des dispositifs minéraux (murs architectoniques et anti-bruits, ...).

- Le dégagement des cônes de vue :
 - de la zone vers l'amphithéâtre de Blois,
 - vers la zone commerciale future,
 - depuis le débouché de la circulation douce venant du centre de Vineuil.
- En secteur ZV : La considération du parcellaire lanieré existant, avec le maintien des éléments sains et remarquables de la végétation déjà implantée, la plantation complémentaire d'alignements d'arbres, de franges arbustives et de prairies fleuries.
- Outre les obligations découlant des dispositions particulières portées aux documents graphiques, les parties non construites qui ne seraient nécessaires ni à la circulation ni au stationnement des véhicules, notamment les marges de reculement ou d'isolement, devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Dispositions spécifiques au secteur ZCF :

- En limite de propriétés avec des riverains, des franges de protection, nécessaires pour limiter les nuisances sonores et visuelles de l'activité commerciale, doivent s'étendre sur une largeur de 7 m minimum.
- Les nuisances sonores sont atténuées par la distance entre l'activité et le lieu de vie du riverain et par l'épaisseur végétale qui varie en fonction de la largeur disponible. Dans le cas d'une faible largeur un mur anti-bruit composé de traverses de bois sera noyé dans la végétation.
- Dans les franges de protection, une haie simple de 2 mètres de haut, accompagnée d'un grillage, est plantée en bordure de la limite parcellaire. De l'autre côté du grillage, sur une pente réglée jusqu'au mur anti-bruit est implantée une masse végétale composée d'arbres et d'arbustes spontanés ou sub-spontanés comme le noisetier, le robinier, le charme, la viorne lantane, ...

Dispositions spécifiques au secteur ZV :

- Les bâtiments seront accompagnés d'un traitement paysagé constitué d'une végétation de basses et hautes tiges, pour diminuer l'impact visuel depuis le val de Loire.

Se reporter aux dispositions communes

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1AUi.14 - SURFACE DE PLANCHER CONSTRUCTIBLE : ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ.

La surface de plancher totale sur la ZAC n'excédera pas 88 000 m². Elle sera distribuée par l'aménageur en consultation avec la mairie en fonction des projets et des besoins des enseignes.

Ventilation par secteur :

- Toutefois, le secteur ZV : 0 m², à l'exception des extensions prévues à l'article 2 pour les équipements publics ou d'intérêt général
- En secteur ZCF: 62 000 m²
- En secteur ZCE: 26 000 m²