



Communauté de communes  
Pays d'Uzès

## APPEL A MANIFESTATION D'INTERET (AMI)

*Cahier des charges et règlement de l'AMI*

---

# VENTE D'UN TERRAIN SUR LA ZONE DES SABLAS A MONTAREN-SAINT-MEDIERS POUR LA REALISATION ET L'EXPLOITATION D'UNE INFRASTRUCTURE DE PADEL

---

Pouvoir Adjudicateur  
**COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS D'UZES**  
Tél. : 04 66 03 09 00  
[contact@ccpaysduzes.fr](mailto:contact@ccpaysduzes.fr)

## **ARTICLE 1. CONTEXTE DU PROJET**

---

### **1.1 Contexte local:**

La Communauté de Communes du Pays d'Uzès (CCPU) regroupe 35 communes et porte une ambition en matière de développement économique. Elle exerce notamment la compétence relative à l'aménagement et à la gestion des zones d'activités, contribuant ainsi à renforcer l'attractivité du territoire et à soutenir le dynamisme local.

Dans cette optique, la CCPU a développé la zone d'activités des Sablas, implantée sur la commune de Montaren-et-Saint-Médiers. Ce choix stratégique s'explique par la proximité immédiate d'Uzès, pôle principal du territoire, et par la présence d'une zone commerciale déjà existante en face de cet emplacement. L'implantation des Sablas répond ainsi à une double logique : d'une part, offrir aux entreprises un cadre favorable au développement de leurs activités à quelques minutes du centre d'Uzès, et d'autre part, créer une complémentarité avec l'offre commerciale et économique existante.

Par cette initiative, la Communauté de Communes du Pays d'Uzès affirme son engagement en faveur du développement économique local, en structurant un territoire attractif et en accompagnant la croissance des entreprises.

### **1.2 Contexte national:**

Au niveau national, il est frappant de constater l'essor spectaculaire du padel, un sport qui séduit par son accessibilité, sa convivialité et son dynamisme. Facile à apprendre grâce à ses règles simplifiées, le padel attire un large public, qu'il s'agisse de joueurs débutants ou expérimentés. Contrairement à d'autres sports de raquette plus techniques, il offre une expérience ludique et collective, favorisant les échanges et le plaisir du jeu dès les premières parties.

L'explosion du padel s'explique également par l'augmentation du nombre d'infrastructures dédiées. De nombreux clubs et complexes sportifs ont investi dans la construction de terrains, répondant ainsi à une demande de plus en plus forte. Sa superficie réduite par rapport au tennis facilite son implantation, permettant une utilisation optimale de l'espace. De plus, la médiatisation du sport, avec des compétitions de haut niveau et le soutien de personnalités du monde sportif, contribue grandement à sa popularité.

Dans le même temps, le padel s'inscrit dans une tendance actuelle où les activités physiques accessibles et ludiques rencontrent un franc succès. Il représente une alternative attrayante aux sports traditionnels, alliant performance et plaisir, sans nécessiter un apprentissage long et complexe. Cette dynamique, soutenue par un fort engouement populaire et des investissements dans des infrastructures adaptées, augure un avenir très prometteur pour le padel.

Dans ce contexte, la Communauté de Communes du Pays d'Uzès a reçu plusieurs propositions d'acteurs économiques désireux d'implanter des projets de padel sur le territoire, et en particulier sur la zone des Sablas.

Dans un objectif de renforcer les équipements de proximité et d'améliorer la qualité de vie des habitants, tout en s'inscrivant dans les orientations nationales et locales en matière de sport santé, la Communauté de Communes du Pays d'Uzès a identifié un terrain intercommunal stratégique. Ce terrain sera aménagé pour enrichir l'offre sportive et de loisirs de la commune, dans le but de proposer un espace accessible à tous, propice à la convivialité, à la pratique sportive et à la détente.

## **ARTICLE 2. IDENTIFICATION DU VENDEUR**

---

Communauté de communes Pays d'Uzès

BP 33122

9 avenue du 8 mai 1945

30703 UZES cedex

## **ARTICLE 3. OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET**

---

### **3.1 Objet de la mise en concurrence**

La présente procédure d'appel à manifestation d'intérêt (AMI) a pour objet la vente d'un terrain intercommunal situé sur la commune de Montaren et Saint Médiers au niveau de la zone des Sablas pour la réalisation et l'exploitation d'un terrain de padel. Le projet vise à renforcer l'offre d'infrastructures sportives et de loisirs locales, tout en contribuant à la qualité de vie des habitants et à l'attractivité du territoire.

#### **Objectifs :**

- Créer un complexe de padel moderne et accessible.
- Développer une infrastructure sportive avec ses annexes
- Assurer la gestion et l'exploitation durable du site.

### **3.2 Objet du dossier de consultation**

Le dossier de consultation a pour objet :

- de porter à la connaissance des candidats les principales caractéristiques du projet,
- d'exposer les modalités par la voie desquelles les candidats pourront présenter une proposition d'acquisition et les règles de désignation du lauréat de cet appel à manifestation d'intérêt,
- de présenter les caractéristiques principales qui seront attachées à la cession (promesse synallagmatique de vente et acte de vente authentique).

## **ARTICLE 4. DESCRIPTION DU TERRAIN**

---

### **4.1 Emplacement**

Le terrain se situe sur le macrolot 1 de la zone d'activités des Sablas.

Adresse : ZA des Sablas

30 700 MONTAREN-SAINT MEDIERS

Coordonnées GPS : 44,02388 / 4,38716

### **4.2 Caractéristiques du terrain :**

Superficie totale : 2 000 m<sup>2</sup> maximum selon le projet proposé.

Accès : par la RD 981 entre Uzès et Montaren-Saint Médiers. Ce site est desservi par la ligne de Bus LIO.

Caractéristiques environnementales

Le projet est à proximité d'activités économiques et commerciales et les premières habitations sont à 200 m de l'emplacement projeté.

Concernant les mesures hydrauliques et environnementales, les obligations réglementaires ont été purgées dans le cadre du dossier de réalisation de la zone d'activité concertée.

## **ARTICLE 4. NATURE DU PROJET**

---

### **4.1 Description du projet :**

Le projet consiste à aménager minimum 4 terrains de padel sur le terrain public mis à disposition. Il est envisagé que l'opérateur retenu réalise l'ensemble des travaux nécessaires à l'implantation des infrastructures sportives, en respectant les normes et spécifications locales. Le projet devra comprendre :

- La construction des terrains de padel, conforme aux normes fédérales de padel.

- L'aménagement de zones d'accueil, de vestiaires et de sanitaires (si applicable).
- L'aménagement d'une snackerie,
- L'aménagement d'espaces verts.
- Des infrastructures de sécurité (éclairage, clôtures, signalétique).
- Des stationnements mutualisés hors parcelle.

#### **4.2 Objectifs spécifiques :**

- Intégration harmonieuse du projet dans l'environnement local.
- Respect des normes environnementales et paysagères.
- Accessibilité pour tous les publics, y compris les personnes à mobilité réduite.
- Durabilité et gestion des ressources (utilisation de matériaux durables, gestion de l'énergie et de l'eau, etc.).

Le porteur de projet est libre de faire des propositions complémentaires concernant les aménagements, le nombre et type de terrain, les activités proposées au sein de l'infrastructure, les partenariats, etc.

---

### **ARTICLE 5. CONDITIONS DE VENTE ET MODALITES FINANCIERES**

#### **5.1 Vente du terrain et notaire**

La vente du terrain sera effectuée dans le cadre d'un acte authentique de vente qui sera reçu par Me Alexia GUY-GALLEGO, notaire associée à UZES 1, rue Joseph Lacroix.

#### **5.2 Conditions financières :**

Le paiement du prix de vente devra être effectué lors de la signature de l'acte de vente par virement bancaire à la comptabilité du notaire rédacteur de l'acte authentique.

Le paiement du prix devra être comptant à l'aide d'un prêt ou de fonds propres.

La vente interviendra dans le respect de l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires qui trouveraient à s'appliquer, et notamment conformément aux règles attachées à l'urbanisme, au droit des propriétés publiques et à l'intervention économique des personnes publiques.

#### **5.3 Prix de vente**

Le prix de vente est fixé à deux cent soixante euros hors taxe (260,00 euros HORS TAXE ) le mètre carré.

A ce prix s'ajoutera la TVA sur la marge où à 20 % le cas échéant.

Le nombre de mètres carrés sera fixé par le plan de bornage du géomètre aux frais de la CCPU.

L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro et le prix contenu dans l'offre sera exprimé en valeur nette de tout droit ou taxe. Notamment, le candidat retenu acquittera, au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes, tous frais et salaires du conservateur des Hypothèques se rapportant à la vente ; et le candidat devra faire son affaire des émoluments du notaire et des honoraires de ses conseils.

#### **5.4 Modalités de paiement**

Le paiement du prix de vente doit être effectué comptant en totalité le jour de la réalisation de l'acte authentique de vente par virement bancaire à la comptabilité de Me GUY-GALLEGO, notaire à UZES.

Le candidat devra avoir versé 5 % du prix de vente à titre de dépôt de garantie lors de la signature du compromis de vente à la comptabilité du notaire.

#### **5.5 Conditions suspensives**

Les candidats doivent s'engager à lever effectivement et pleinement la ou les éventuelles conditions suspensives attachées à la vente suivant le calendrier sur lequel ils se seront engagés dans le cadre de la promesse synallagmatique de vente (compromis de vente).

## **5.6 Absence de garantie**

Les documents concernant le terrain ainsi que les études que la CCPU a réalisées ou obtenues sont mises à la disposition des candidats en annexes.

L'acquéreur prendra le terrain vendu dans l'état où il se trouve le jour de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie, autre que les garanties légales, de la part de la CCPU.

L'acquéreur ne saurait à cet effet en aucun cas se prévaloir à l'encontre de la CCPU de documents et/ou autres informations que la CCPU ne lui aurait pas remis, du caractère imparfait, approximatif, incomplet ou contradictoire des études, des plans et autres documents de toute nature qui lui ont été remis par la CCPU.

L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et péril, sans aucun recours contre le vendeur, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées en annexe sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

## **5.7 Charges de réaliser le projet**

La cession sera conclue avec charges pour l'acquéreur de réaliser, dans le délai sur lequel il se sera engagé lors de la candidature, le projet pour lequel son offre aura été choisie.

L'acte de vente comportera des clauses, notamment pénales, qui sanctionneront l'acquéreur en cas de non-respect des délais et/ou en cas de non-réalisation du projet, en raison de son seul fait.

## **ARTICLE 6. DEROULEMENT DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET**

---

### **6.1 Conditions générales**

Les candidats peuvent, avant le dépôt de leur proposition d'acquisition, et s'ils en font la demande, procéder à une visite du terrain en présence d'une personne habilitée à représenter la CCPU à cet effet.

Les visites se dérouleront à partir du premier jour de l'appel à manifestation d'intérêt jusqu'au 20 ième jour précédant la date de remise des candidatures.

Les candidats devront remettre leur proposition d'acquisition avant la date limite, soit avant le vendredi 13 juin 2025 à 15 heures. La CCPU analysera les propositions d'acquisition.

La CCPU pourra demander des précisions aux candidats pour les besoins de l'analyse.

Ensuite, la CCPU engagera librement des discussions avec les candidats.

Au terme des discussions, la CCPU invitera le ou les candidats retenus à formaliser par écrit une offre d'achat.

La CCPU attire l'attention des candidats sur la circonstance que l'offre d'achat devra être formalisée et signée dans un délai d'un mois à compter de la décision désignant le lauréat, sauf accord différent entre la CCPU et le lauréat.

Dans un délai de quinze (15) jours à compter de la remise de l'offre d'achat, la CCPU devra choisir et contresigner ladite offre.

Dans le délai d'un mois de l'offre acceptée, un avant contrat de type promesse de vente synallagmatique (compromis) devra être signé chez Me GUY-GALLEGO, notaire à UZES.

Ledit avant contrat contiendra les conditions suspensives stipulées au profit du candidat.

Dans un délai de quinze (15) jours à compter de la signature de l'avant-contrat, la CCPU informera les candidats qui n'ont pas été désignés comme lauréat que leur proposition d'acquisition n'a pas été retenue.

Une fois les conditions suspensives levées, la proposition d'attribution en vue de la cession sera présentée à l'assemblée délibérante afin d'autoriser le Président de la CCPU à signer la promesse de vente synallagmatique (compromis) et l'acte authentique constatant la vente de l'immeuble.

## **6.2 Demande de précisions par les candidats**

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de la consultation, les candidats auront la possibilité de faire parvenir au plus tard 15 jours calendaires avant la date limite de remise des propositions d'acquisition une question écrite à la CCPU. Toutes les questions devront obligatoirement être adressées par courriel à l'adresse: [contact@ccpaysduzes.fr](mailto:contact@ccpaysduzes.fr).

## **6.3 Modifications de l'AMI**

La CCPU se réserve le droit d'apporter, tout au long de la consultation, tout complément, précision et/ou modification au dossier de consultation dans le respect du principe d'égalité entre les candidats.

Ces compléments, précisions et/ou modifications au dossier de consultation seront portés à la connaissance des candidats dans un délai leur permettant de les prendre utilement en considération pour la remise de leur proposition d'acquisition.

Les candidats seront tenus de prendre en compte ces compléments, précisions et/ou modifications.

## **ARTICLE 7. MODALITES DE SOUMISSION DES PROPOSITIONS**

---

### **7.1 Présentation**

La proposition d'acquisition sera composée d'une lettre de candidature et d'un dossier présentant le projet du candidat et sa capacité à réaliser effectivement le projet.

La proposition d'acquisition sera intégralement rédigée en langue française et devra être dûment datée et signée par la (les) personne(s) habilitée(s) à engager le candidat (document(s) justificatif(s) à l'appui).

La proposition d'acquisition est, sous réserve des dispositions législatives et réglementaires applicables, ferme et définitive, et ne peut être rétractée avant un délai de 4 mois. La CCPU et le lauréat pourront convenir d'une prolongation de la durée de validité de la proposition d'acquisition le cas échéant.

### **7.2 Lettre de candidature**

La lettre de candidature devra impérativement, sous peine de rejet, comporter les documents suivants, ou tout document équivalent pour la CCPU :

#### **Pour une personne physique :**

- la photocopie recto-verso de la carte d'identité ;
- les deux derniers avis d'imposition et, le cas échéant, les trois derniers bulletins de salaires ;
- une déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales pour les trois dernières années ;

#### **Pour une personne morale :**

- dénomination, capital social, siège social et coordonnées (notamment extrait Kbis de moins de trois mois) ;
- nom du (ou des) dirigeant(s), du (ou des) représentant(s) légal (légaux), ou de la (ou les) personne(s) dûment habilitée(s) à prendre l'engagement d'acquiescer ;
- les statuts à jour de l'entreprise ou de l'association ;
- les trois derniers bilans et les trois derniers comptes de résultat de l'entreprise disponibles en fonction de la date de création de la personne morale ou du début d'activité de la personne morale, dans la mesure où ces informations sont disponibles ;

- une déclaration sur l'honneur attestant que :
- le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos en fonction de la date de création de la personne morale ou du début d'activité de la personne morale ;
- le candidat n'est pas en état de liquidation judiciaire, n'est pas admis à une procédure de redressement judiciaire ou n'a pas fait l'objet de procédures équivalentes régies par un droit étranger ;

Pour les candidats étrangers : documents équivalents à ceux énumérés pour chacune des catégories.

La CCPU attire l'attention des candidats sur la circonstance qu'une proposition d'acquisition peut être remise par un candidat individuel (proposition propre à une seule personne) ou bien par un groupement de candidats avec un mandataire unique (proposition commune à plusieurs personnes soit des personnes physiques, soit des personnes morales, soit des personnes physiques et morales).

### **7.3 Dossier de présentation du projet**

Le dossier de présentation du projet remis par les candidats devra impérativement, sous peine de rejet, comporter les éléments suivants :

- une description détaillée de la nature du projet que le candidat souhaite réaliser, à savoir la ou les activités qui y seront exercées, la superficie et la répartition des activités, matérialisés sur un plan de masse ;
- une description détaillée de l'ensemble des actions et autres mesures que le candidat s'engagera à prendre, dans le cadre de l'acte de vente, pour être effectivement capable de réaliser le projet (plan d'affaires et de financement, études, devis...);
- un calendrier de réalisation de chacune des actions et autres mesures nécessaires à la concrétisation du projet, et de " mise en service " du projet. Ce calendrier engagera le candidat ;
- les modalités de financement retenues pour procéder à la réalisation et l'exploitation du padel : le candidat doit démontrer sa capacité à financer l'achat du terrain et les travaux requis pour la réalisation de son projet et à l'exploiter. À cet effet, il peut produire une attestation délivrée par un établissement financier de premier rang ou tout autre document qui témoignerait de cette capacité ;
- une liste des éventuelles conditions suspensives auxquelles le candidat entend subordonner son acquisition. La CCPU attire l'attention des candidats sur la circonstance qu'aucune condition suspensive non prévue dans la proposition d'acquisition finale ne pourra ensuite être insérée dans la promesse de vente synallagmatique (compromis).
- un calendrier de levée des éventuelles conditions suspensives. Ce calendrier engagera le candidat ;
- le formulaire d'engagement daté et signé par le représentant du candidat habilité à cet effet, selon le modèle annexé.

### **7.4 Date limite de soumission**

Le 13 juin 2025 à 15 heures.

### **7.5 Transmission des propositions d'acquisition**

Les propositions d'acquisitions seront remises à la CCPU par voie postale avec accusé de réception à l'adresse suivante:

Communauté de communes du Pays d'Uzès

BP 33122

9 avenue du 8 mai 1945

30703 UZES cedex

La proposition pourra également être remise en main propre contre récépissé aux horaires d'ouverture de la CCPU:

Du lundi au jeudi de 9h à 12h et de 14h à 17h et le vendredi de 9h à 12h et de 14h à 16h30.

L'enveloppe contenant la proposition d'acquisition des candidats devra comporter les mentions suivantes :

« Candidature à l'acquisition du lot 1 au Sablas. Ne pas ouvrir »

## **ARTICLE 8. SELECTION DES CANDIDATS**

---

Tout candidat peut déposer sa candidature.

La sélection des candidats se fera sur la base des critères énoncés dans le présent cahier des charges. Un comité de sélection de la CCPU, examinera les propositions reçues.

Les candidatures seront examinées sur la base des critères suivants :

- **Expérience et compétence (10 points)**

Compétences en aménagement d'infrastructures sportives et gestion de terrains de padel.

Références et réalisations similaires.

Composition du groupement (architecte, gestionnaire, investisseur)

- **Qualité du projet (60 points)**

Conformité aux attentes exprimées dans ce cahier des charges.

Innovation dans l'aménagement et l'intégration du projet dans son environnement.

Qualité des propositions sur l'animation et les relations avec les partenaires (Clubs, écoles, associations, etc.)

- **Viabilité financière (20 points)**

Solvabilité de l'opérateur et moyens financiers pour réaliser l'investissement et l'exploiter.

- **Calendrier (10 points)**

Temps de réalisation du projet

## **ARTICLE 9. ENGAGEMENTS ET OBLIGATIONS**

---

### **9.1 Engagement de l'opérateur**

L'opérateur retenu devra respecter les obligations suivantes :

- Achever les travaux dans les délais convenus.
- Respecter les normes de sécurité, d'accessibilité et d'environnement.

### **9.2 Obligations de la communauté de communes Pays d'Uzès**

La communauté de communes Pays d'Uzès s'engage à :

- Fournir le terrain selon les modalités convenues.
- Accompagner l'opérateur dans les démarches administratives nécessaires (permis de construire, autorisations d'urbanisme, etc.).

## **ARTICLE 10. ANNEXE**

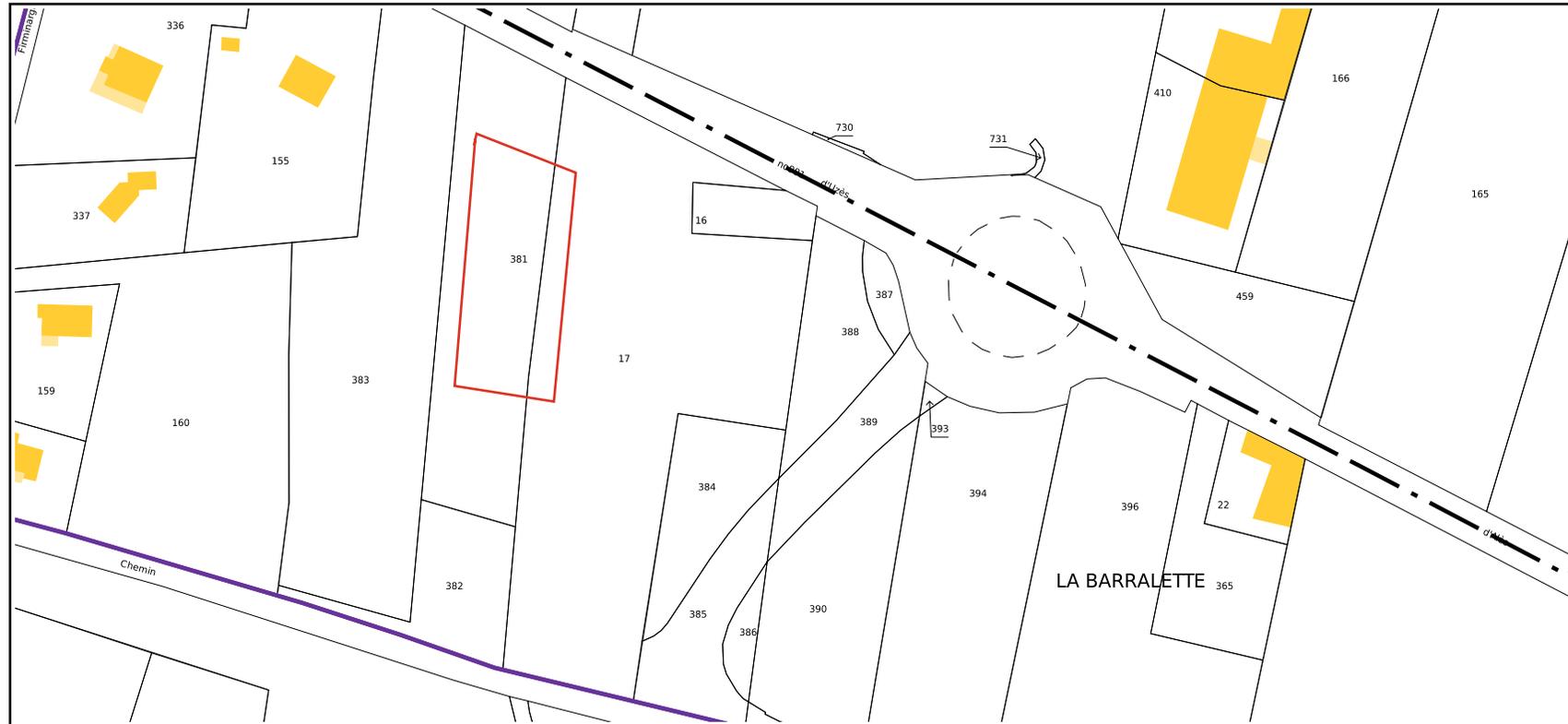
---

- Plan de situation

- Le formulaire d'engagement
- Le règlement du PLU de la zone

# PLAN DE SITUATION





**Service de la Documentation Nationale du Cadastre**  
**82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex**  
**SIRET 1600001400011**

©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Impression non normalisée du plan cadastral



# FORMULAIRE D'ENGAGEMENT

Je soussigné(e),

Mme/M. :

Le cas échéant, représentant de l'entreprise (dénomination, capital social, n° d'immatriculation au RC et des sociétés) ou la personne physique :

Domicilié(e) :

Téléphone :

Courriel :

Propose d'acquérir le lot 1 de la zone d'activités des Sablas situé à Montaren-Saint Médiers (30700), dont j'ai pris connaissance de l'état et des caractéristiques, pour un prix de deux cent soixante euros hors taxe (260,00 euros HORS TAXE ) le mètre carré. A ce prix s'ajoutera la TVA sur la marge où à 20 % le cas échéant.

Sans préjudice des dispositions légales et règlementaires, ma proposition d'acquisition finale est ferme, et sera suivie, si je suis retenu lauréat par la Communauté de Communes Pays d'Uzès (CCPU), dans un délai d'un mois, d'un engagement sous forme de promesse de vente synallagmatique (compromis).

Fait en un seul original,

A.....

Le.....

Signature et cachet

## IV.2. Chapitre II - Zone AUe

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Elle recouvre une zone à urbaniser, destinée à des activités commerciales, de service et équipements publics ou d'intérêt collectif.

Une partie de la zone est concernée par le risque inondation et/ou feu de forêt.

### SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

**Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.**

#### IV.2.1. Zone AUe : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits les constructions à destinations suivantes:

- > Exploitation agricole et forestière;
- > Habitation;
- > Pour les "commerces et activités de services" : artisanat, hébergement hôtelier et touristique
- > Pour les "autres activités des secteurs secondaires et tertiaires" : industrie, entrepôt,

Sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- L'ouverture de carrière ou de gravière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessités par une construction ou un aménagement autorisé dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ICPE, sauf celles autorisées à l'article 2 ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en

- hébergement léger,
- Le stationnement des caravanes hors construction close,
- Le dépôt extérieur de véhicules,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction
- Les habitations légères de loisirs
- Les installations photovoltaïques au sol;
- Le grand éolien.

#### IV.2.2. Zone AUe : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

Cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique.

Pour rappel, cette zone fait aussi l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui régit les règles d'aménagement et d'accès du secteur.

Dans les secteurs soumis au risque inondation et/ou au risque feu de forêt, il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones et aux annexes auxquelles il est fait référence.

Une partie de la zone est concernée par le classement de la RD981 au titre du bruit. L'isolement acoustique devra tenir compte de cette nuisance et être adapté à la catégorie de classement de la voie.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous autorisées sous condition de correspondre à des activités de service ou commerciales autorisées sur la zone et notamment les activités de radiographie médicale, de pressing....

Hormis pour les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à leur propre réglementation, toutes les autres activités envisagées devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur à savoir le décret du 31 août 2006 ainsi que l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2008 tous deux, relatifs à la lutte contre les bruits de voisinage. Il convient de noter que cet arrêté préfectoral (art. 5) impose la réalisation d'une étude d'impact des nuisances sonores avant l'implantation d'activités potentiellement gênantes.

#### IV.2.3. Zone AUe : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

## SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

**Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.**

### ■ **Volumétrie et implantation des constructions**

#### IV.2.4. Zone AUe : Emprise au sol des constructions<sup>1</sup>

**Les emprises au sol sont traduites dans le document graphique HAUTEUR/EMPRISE/ESPACE VEGETALISE.**

#### IV.2.5. Zone AUe : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques<sup>2</sup>

A défaut d'indication sur les documents graphiques, l'implantation des constructions par rapport à la voie publique est en retrait **d'au moins quatre mètres (4m)**.

Des marges de recul des constructions sont à respecter au droit des routes départementales (document graphique du règlement). Pour la RD 981 : recul minimal de 25 m de l'axe de la voie hors agglomération et 15m de l'axe de la voie en agglomération au sens du Code de la Route.

#### IV.2.6. Zone AUe : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives<sup>3</sup>

Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives avec un recul **d'au moins cinq mètres (5m)**.

Tout projet supérieur à 2500 m<sup>2</sup> d'emprise foncière situé

<sup>1</sup> Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le LEXIQUE en annexe.

<sup>2</sup> Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le LEXIQUE en annexe.

<sup>3</sup> Se reporter à la définition des limites séparatives dans le LEXIQUE en annexe.

en continuité d'une exploitation agricole devra réserver une zone non aedificandi significative pour ne pas implanter de bâtiment en limite séparative de la zone agricole. Les espaces libres y seront implantés prioritairement.

#### IV.2.7. Zone AUe : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée

#### IV.2.8. Zone AUe : Hauteur maximale des constructions<sup>4</sup>

**Sauf pour les cas ci-dessous, les hauteurs sont traduites dans le document graphique HAUTEUR/EMPRISE/ESPACE VEGETALISE.**

La hauteur maximale des constructions inclue la hausse de 30 cm par rapport au terrain naturel imposée du fait de la contrainte ruissellement.

Sur une bande d'une largeur de 25m, mesurée de part et d'autre de la limite externe de la voie de desserte centrale de la zone AUe, la hauteur des constructions sera limitée à 6,00 m.

### ■ **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### Zone AUe : Caractéristiques architecturales et paysagères

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que les bâtiments principaux.

Par ailleurs, l'implantation sur la parcelle et les volumes bâtis doivent tenir compte de la vocation et de l'organisation des prolongements extérieurs que sont les aires de stationnement, les aires de stockage, les aires d'évo-

<sup>4</sup> Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le LEXIQUE en annexe.

lution des camions de livraison...; ces aires de stockage doivent être les moins visibles possible depuis les voies et espaces publics extérieurs à la zone.

Sont autorisés :

- les façades en matériaux naturels et laissés bruts, non traités (pierre, bois...)
- les façades enduites ;
- les bardages métalliques non réfléchissants.

En cas d'utilisation d'enduits ou de peintures, la palette de couleurs doit être réduite (2 à 3 couleurs par construction), avec la présence dominante d'un seul coloris (une couleur fortement prégnante).

La décoration gratuite, sans rapport avec l'activité ou la construction (fausses fenêtres, fausses colonnes, rayures, bandes, hachures, etc.) est exclue.

Sont autorisées les toitures suivantes :

- les toitures en pente (33% maximum) recouvertes de tuiles canal ou similaires de teinte claire ;
- les toits terrasses.

L'utilisation d'éléments translucides non teintés, correctement incorporés à la composition architecturale, peut être admise pour l'éclairage des locaux d'activités.

L'installation de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture est autorisée à condition qu'ils soient intégrés à la pente du toit ou, dans le cas de toitures terrasses, qu'ils soient masqués par un acrotère de hauteur suffisante.

Les aires de stockage à l'air libre doivent être masquées par des écrans bâtis ou végétaux de façon à les rendre les moins visibles possible depuis les voies d'accès et les routes avoisinantes.

## ■ Clôtures

En limite de la RD981, les clôtures seront constituées d'un grillage à mailles rigides de 1,80m de hauteur mesurée à partie du terrain naturel, doublé d'une haie arbustive plantée de part et d'autre de la clôture et composée d'essences adaptées au climat local.

Le long des autres voies, les clôtures ne pourront excéder 1,80 m mesuré à partir du terrain naturel et seront constituées :

- Soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 m, enduit sur les deux faces d'une teinte en harmonie avec celle du bâtiment principal et surmonté d'une grille ou d'un

- grillage à mailles soudées rigides. Ce grillage sera être doublé d'une haie d'essences adaptées à climat local ;
- Soit d'une grille métallique ou d'un grillage à mailles soudées rigides doublé d'une haie d'essences locales.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées d'une grille métallique ou d'un grillage à mailles soudées rigides, d'une hauteur maximale de 1,80 m mesurée à partir du terrain naturel. Cette grille ou ce grillage pourra être doublé d'une haie d'essences locales.

Les clôtures implantées en limite séparatives de la zone agricole à l'Est seront obligatoirement constituées d'un grillage à mailles soudées rigides, d'une hauteur maximale de 1,80m mesurée par rapport au terrain naturel et doublée d'une haie arbustive plantée de part et d'autre de la clôture et composée d'essences adaptées au climat local.

Les portails seront coulissants à barreaudage métallique vertical et bordés de deux murs maçonnés et enduits encadrant l'accès à la parcelle. Lorsque deux entrées sont regroupées, les deux portails sont disposés symétriquement par rapport à un mur central marquant la limite entre parcelles contiguës.

## IV.2.g. Zone AUe : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

**Pour rappel, les constructions doivent respecter à minima la norme RT, selon la législation en vigueur.**

### □ APPORTS SOLAIRES

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages.

L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord.

Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation Nord / Sud est privilégiée à l'orientation Est-Ouest.

Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud.

Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

Les constructions devront prendre en compte les objectifs de développement durable et pour cela :

- respecter les normes thermiques permettant de limiter les déperditions d'énergie en hiver et les apports de chaleur en été, de façon à réduire les consommations d'énergie ;
- favoriser la récupération des apports solaires et l'éclairage naturel
- privilégier l'utilisation des énergies renouvelables (solaire, géothermie .....);
- intégrer les dispositifs de collecte et de tri des déchets, y compris des déchets liés aux activités.

Les opérations d'urbanisme et bâtiments de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher intègrent dans leur conception la récupération et le stockage des eaux pluviales pour leur utilisation dans les espaces publics et/ou dans les bâtiments.

Tous les nouveaux bâtiments d'activité (commerce, service, industrie) d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> sous réserve de la raccordabilité et du respect des paysages doivent intégrer des équipements photovoltaïques représentant en surface 50% du foncier imperméabilisé.

Tout nouvel ensemble commercial devra comprendre au minimum, 50 % de couverture photovoltaïque (parking et/ou bâtiment) de l'emprise artificialisée.

#### IV.2.10. Zone AUE : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions<sup>1</sup>

**Les parts minimales d'espaces végétalisés sont traitées dans le document graphique HAUTEUR/EMPRISE/ESPACE VEGETALISE.**

Toute construction doit comprendre un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations et si nécessaire les clôtures.

Les plantations existantes doivent être maintenues ; les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour deux emplacements. Ces arbres sont répartis harmonieuse-

<sup>1</sup> *Se reporter à la définition de la surface non imperméabilisée dans le LEXIQUE en annexe.*

ment sur l'aire de stationnement.

Des divers dépôts doivent être masqués par des haies vives composées d'essences locales ; ils seront positionnés de façon à être le moins visibles possibles tant depuis les voies et espaces publics que depuis les habitations proches.

Une bande paysagée de 10 m de large, mesurée à compter de la limite de la voie, sera aménagée le long de la RD 981.

Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs doivent être choisies dans les espèces locales.

Tout projet de construction devra comprendre au minimum, 30 % d'espaces non imperméabilisés.

#### IV.2.11. Zone AUE : Obligations imposées en matière de stationnement

Le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- Commerces, restaurant bureaux et activités : une place par cinquante mètres carrés (50 m<sup>2</sup>) de surface de plancher

Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble unique, les aires de stationnement seront mutualisées pour au moins un tiers d'entre elles (fonctionnement jour/nuit, semaine/week-end,...).

Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement seront perméables.

Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit en outre être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des employés.

Conformément à l'article L. 111-19 du Code de l'Urbanisme, pour les commerces soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1<sup>o</sup> et 4<sup>o</sup> du I de l'article L. 752-1 du Code du Commerce et à l'autorisation prévue au 1<sup>o</sup> de l'article L. 212-7 du Code du cinéma et de l'image animée, l'emprise au sol des surfaces, bâties au non, affectée aux aires de stationnement, ne peut excéder un plafond correspondant à 75% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol

des surfaces affectées au stationnement.

La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

#### □ **STATIONNEMENT VÉLO**

- > Les bâtiments neufs qui comportent un parc de stationnement réservé uniquement aux salariés doivent posséder un espace exclusivement dédié au stationnement sécurisé des vélos. L'espace de stationnement pour vélos doit être :
  - éclairé et couvert
  - avoir un système de fermeture sécurisé
  - avoir des dispositifs fixes permettant d'attacher les vélos soit par le cadre soit par la roue
  - être accessible facilement depuis l'entrée de l'immeuble
  - superficie équivalente : au minimum 1,5% de la surface de plancher
  - cet espace peut être installé soit à l'intérieur soit à l'extérieur tant qu'il respecte les dispositions ci-dessus
  
- > Stationnement vélo visiteur (sur les espaces ouverts au public)
  - 5 places vélos pour 10 places voitures, avec un minimum de 5 places vélos

#### □ **STATIONNEMENT VÉHICULE ÉLECTRIQUE OU HYBRIDE**

- > Les bâtiments neufs qui comportent un parc de stationnement réservé uniquement aux salariés doivent posséder un espace exclusivement dédié, et équipé pour recharger les véhicules électriques ou hybrides : au moins 20% des places de stationnement véhicules, avec un minimum de deux places.
  
- > Stationnement véhicule électrique ou hybride visiteur (sur les espaces ouverts au public) : au moins 10% des places de stationnement véhicules, avec un minimum de une place.

#### ■ **Modalités d'application**

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

## SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES

### AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

#### IV.2.12. Zone AUe : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

**Il convient également de se conformer aux règles communes à toutes les zones.**

En aucun cas les chaussées ne peuvent être inférieures à 2,50 m par voie de circulation en sens unique et 5,00m pour les voies de circulation en double sens.

Les occupations et utilisations du sol autorisées en application des articles 1 et 2 seront interdites si elles nécessitent la création d'un accès direct particulier sur la RD 981. Toute création d'un nouvel accès et tout changement de destination d'accès existants sur la RD 981 sont interdits.

#### IV.2.13. Zone AUe : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

**Il convient de se conformer aux règles communes à toutes les zones.**

#### IV.2.14. Zone AUe : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

La desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).

Les bâtiments seront raccordés aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs ; les fourreaux et chambres nécessaires au raccordement aux réseaux devront donc être prévus.