

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone 1 AUE est destinée à permettre le développement de l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (à vocation principale d'équipements collectifs et de services), au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Chaque opération d'aménagement d'ensemble doit comprendre un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur total de la zone dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements collectifs : voiries, réseaux divers, espaces publics...

L'aménagement de cette zone doit respecter les principes et les prescriptions particulières repérés dans le document des « Orientations d'aménagement ».

Cette zone est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres (en l'occurrence la RN 10) : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit de part et d'autre de la RN 10 sera imposé.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUE-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination d'artisanat
- Les constructions à destination commerciale
- Les constructions à destination de bureaux autres que liées aux équipements
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUE-2
- Les constructions à destination d'entrepôts
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion

ARTICLE 1AUE-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone, ou liées à un équipement d'accueil des personnes âgées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE-3- ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite (décrets n° 99-756, 99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Les principes de desserte des zones 1AUE sont précisées dans le document « orientations d'aménagement ».

ARTICLE 1AUE-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

Tout projet de construction ou installation nécessitant l'alimentation en eau potable doit faire l'objet d'un raccordement au réseau public de l'eau destinée à la consommation humaine.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales de ruissellement (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives (notamment les bacs de récupération d'eau pluviale sont à privilégier). Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

ARTICLE 1AUE-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUE-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait de la voie (publique ou privée) ou de l'emprise publique, existantes ou à créer.

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

Les constructions doivent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait de ces limites.

ARTICLE 1AUE-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

ARTICLE 1AUE-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

ARTICLE 1AUE-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (au niveau moyen) jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres par rapport au sol naturel.

ARTICLE 1AUE-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Dispositions générales

Les surhauteurs essentiellement nécessitées par des installations techniques comme ventilation, évacuation des fumées... ne seront pas admises, si elles ne s'intègrent pas dans le parti architectural.

Les compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture.

Les formes et volumes doivent rester simples et le niveau de rez-de-chaussée doit rester aussi près que possible du terrain naturel.

L'utilisation des matériaux brillants est interdite. Pour des éléments ponctuels, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont cependant autorisés.

L'ensemble des volumes construits présentera préférentiellement une seule teinte homogène.

Clôtures et portails

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation. Elles ne dépasseront pas 2,00 m de hauteur, sauf contraintes techniques particulières.

Sont autorisés :

- les murets d'une hauteur maximale de 1 mètre surmontés ou non d'une grille
- les grillages doublés de haies vives ou taillées,
- les clôtures métalliques rigides (treillis soudé plastifié) de teinte sombre.

ARTICLE 1AUE-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m² par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue.

Pour les constructions à destination d'équipements collectifs, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

ARTICLE 1AUE-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1- Espaces boisés classés

Sans objet

2- Espaces libres et plantations

Tout projet de construction nouvelle doit préserver les plantations existantes ou prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes. Les essences locales doivent être recherchées.

Les aires de stationnement doivent être plantées et paysagées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de surface affectée à cet usage.

Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.