

ZONE 1 AUe

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée destinée essentiellement aux activités économiques tertiaires (bureaux, services...) artisanales et aux équipements publics.

Il existe une zone 1AUe

Cette zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

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

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon la délibération en date du 26/06/2009
- Les constructions autorisées dans les secteurs affectés par le bruit, le long de la RD 918 (classée voie bruyante), doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux textes en vigueur ou être isolées de ces routes par un dispositif antibruit (mur, talus...) à la charge du pétitionnaire. Cette prescription fait l'objet d'une annexe au PLU.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir selon la délibération en date du 04/12/2013

ARTICLE 1 1 AUe : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les carrières ou décharges.
- 1.2 Les habitations légères de loisirs.
- 1.3 L'aménagement de terrains pour le camping.
- 1.4 Le stationnement de caravanes ou de plusieurs caravanes sur un même terrain.
- 1.5 Les dépôts de véhicules neufs ou usagés.
- 1.6 Les parcs d'attractions.
- 1.7 Toute nouvelle construction, déblais et remblais sont interdits dans la bande de 10 mètres par rapport au ruisseau identifiée au plan de zonage.

ARTICLE 2 1 AUe : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, qu'elles correspondent à des logements adaptés pour personnes âgées ou handicapées pouvant bénéficier des services de la maison de retraite communautaire.
- 2.2 Les exhaussements et affouillements sous réserve d'être liés à des installations publiques ou qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
- 2.3 Les installations classées à condition :
 - qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement des équipements publics de la zone.

- qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...)

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 1 AUe : ACCES ET VOIRIE

3.1 - Voirie

- 3.1.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.1.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique automobile doivent avoir au moins 10 mètres d'emprise dont 6 mètres de bande roulante. Un trottoir sera aménagé de chaque côté. De plus, une bande verte engazonnée et plantée sera aménagée d'un côté ; elle alternera plantations et places de stationnement à raison d'1 arbre toutes les 3 places.
- 3.1.3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation publique automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour, l'aménagement sera de forme circulaire.
- 3.1.4. Les voies de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 2 mètres d'emprise.

3.2 - Accès

- 3.2.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 3.2.2. L'accès à la zone s'effectuera depuis la RD 56. Il s'agira d'accès groupés tels que le prévoit le schéma d'aménagement de l'étude « entrée de ville », réalisée.
- 3.2.3. Tout nouvel accès sur les routes départementales hors agglomération est interdit.

ARTICLE 4 1 AUe : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur

4.2 - Assainissement

Les nouvelles constructions se raccordant au réseau collectif unitaire doivent être conçues avec un dispositif équivalent aux constructions raccordées au réseau de collecte séparatif. Ce dispositif doit se situer en limite du domaine public.

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

La commune étant dotée d'un dispositif d'épuration collectif, le raccordement sur le réseau d'assainissement sera obligatoire pour toute construction raccordable au réseau.

Dès l'établissement du branchement, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances.

4.2.2 Eaux pluviales

La mise en œuvre de techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes sont privilégiées avant le rejet dans le réseau séparatif.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, Les aménagements pourront cependant garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En tous les cas, en l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

4.3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 1 AUe : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 6 1 AUe : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la construction ne doit pas être implantée à moins de :
 - pour la RD 918 : 20 mètres comptés depuis le bord de la chaussée;
 - pour la voie ferrée : 15 mètres comptés depuis la limite d'emprise ;
 - pour la RD 56 : 10 mètres comptés depuis le bord de la chaussée.
- 6.2. La façade principale des constructions devra s'implanter à au moins 5 mètres de l'emprise de la voie de desserte interne, publique ou privée, existante ou à créer.
- 6.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantés à l'alignement ou en recul minimum de 1,5 mètre.

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

- 7.1 A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. Cette distance est rapportée à 1m pour les annexes isolées (comme les abris de jardin).
- 7.2 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,50 mètre.
- 7.3 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet mais lot par lot.

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

- 8.1 Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes de 3 mètres au minimum.

- 8.2 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet mais lot par lot.
- 8.3 Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et équipements publics.

ARTICLE 9 1 AUe : EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions

ARTICLE 10 1 AUe : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 La hauteur maximale sous égout de la construction projetée, mesurée à partir du terrain naturel, est fixée à :
- 9 mètres pour les logements,
 - 12 mètres pour les bâtiments liés à des équipements et des services.
- 10.2 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur des constructions est limitée à 15 m hors tout, sauf pour les éléments ponctuels tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.
- 10.3 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

ARTICLE 11 1 AUe : ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

Rappel : au terme de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, 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 à 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.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

11.2. Toitures

Pour les constructions d'habitation : les toits seront à un pan, deux pans ou terrasse.

Pour les autres constructions, sont autorisés : les toits à 1, 2, 3 ou 4 pans, ainsi que les toitures terrasses. Dans ce cas, les toitures végétalisées sont fortement recommandées.

11.3 Façades

Les teintes vives et le blanc pur sont proscrits.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings ...

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

11.4 Clôtures

En cas de clôture, autre que végétalisée, seul est admis un grillage à larges mailles de couleur vert foncé, sans mur-bahut.

Les plantations arbustives en limite séparative seront privilégiées.

11.5. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et équipements publics.

ARTICLE 12 1 AUe : STATIONNEMENT

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées.

12.2 Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

ARTICLE 13 1 AUe : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

13.2 L'impact visuel des aires de stationnement sur les parcelles devra être atténué par des plantations de haute tige ; il devra être planté un arbre pour 6 emplacements de stationnement réalisés.

13.3 L'impact visuel des aires de stockage et dépôts de matériaux extérieurs devra être atténué par la mise en place d'écrans végétaux ; ils ne doivent pas être visibles depuis les voies de circulation publique ou les proches habitations existantes.

13.4 L'espace inconstructible de 20 mètres de large défini à partir du bord de chaussée de la RD 918 comprendra une bande verte d'au moins 5 mètres de large.

13.5 Pour les parcelles situées au bord de la voie ferrée ou en limite des habitations existantes : des écrans végétaux de 5 mètres de large (au minimum) seront aménagés en fond de parcelle.

13.6 La voie de desserte interne sera bordée, d'un côté, d'une bande verte plantée avec des arbres d'agrément (3 à 4 mètres maximum de hauteur), au milieu desquels s'intercaleront des places de stationnement, à raison d'1 arbre toutes les 3 places.

13.7 La bande verte située sur le talus en bordure de RD 918, engazonnée et ponctuée d'arbres de haute tige, est à conforter.

13.8 Le bassin de rétention à aménager aura des formes assouplies, des profils de berges doux, ainsi qu'un traitement végétal adapté.

13.9 Quels que soient les plantations et les aménagements paysagers, les essences locales sont à privilégier.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 1 AUe : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE 15 1 AUe : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE 16 1 AUe : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.