

Z O N E 1 A U e

Article 1AUe.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage agricole,
- Tout stockage ou dépôt de matériels ou matériaux dans les marges de recul le long de la future voie de substitution,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.
- Les carrières
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'exception de celles prévues à l'article Ue2.
- Les affouillements et exhaussements de sols, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructures,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (camping, caravaning, etc.).
- Dans les zones de remontée de nappes phréatiques identifiées au PLU, la réalisation sur sous-sol est interdite sauf conditions particulières citées à l'article 1AU2 du présent règlement.

Est de plus interdite l'implantation d'enseignes ou de panneaux publicitaires dans les marges de recul le long de la future voie de substitution.

Article 1AUe.2 : Occupations et utilisations soumises à conditions particulières

1° - CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Cette zone sera ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements et infrastructures prévus par les orientations particulières d'aménagement qui complètent le PADD. Elle fait l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble.

2° - La construction de logements est autorisée s'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone et sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activité.

La construction de maison individuelle sous forme de pavillon est donc interdite.

Les sous-sols des constructions sont autorisés :

- Soit à condition de se situer en dehors des zones répertoriées comme zones « de risque d'inondation des réseaux et sous-sols » (zones où l'eau est observée à une profondeur comprise entre 0 et 2,5m de profondeur)
- Soit à condition que le pétitionnaire mette en place un dispositif technique qui lui permette de s'affranchir du risque lié à la remontée de la nappe phréatique et produise une étude technique à l'appui de son permis de construire.

Article 1AUe.3 : Accès et voirie

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 5,00m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie de parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Aucune création d'accès ne sera autorisée le long de la future voie de substitution.

II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles seront adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobiles sont soumises aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 6m.
- Largeur minimale de plate forme : 10m.

Article 1AUe.4 : Desserte par les réseaux

I – EAU POTABLE : le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

II – ASSAINISSEMENT :

- a) Eaux usées : le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.
- b) Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales :
(Dispositions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique) « *tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux* ».
- c) Eaux pluviales : l'infiltration sur place sera privilégiée ; pour cela, le constructeur réalisera les aménagements appropriés et proportionnés dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement au réseau collecteur, s'il existe est limité à sa capacité.

Règlement

Pour les sites, installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales dans le réseau ou le milieu.

III – ELECTRICITE – TELEPHONE ET AUTRES RESEAUX

Les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article 1AUe.5 : Superficie minimale des terrains

Sans objet

Article 1AUe.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions sont implantées à une distance de la future voie de substitution au moins égale à 15m. Elles sont implantées à une distance de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile, au moins égale à 10m.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article 1AUe.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative de propriété avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriété ; ce recul ne pouvant être inférieure à 5m.
Cette disposition s'applique sans préjudice des dispositions propres à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article 1AUe.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance entre deux constructions non-contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la plus haute des constructions, dès lors que les parties de façades en vis-à-vis comportent des ouvertures. Dans tous les cas, elle ne peut être inférieure à 5m.
Cette disposition s'applique sans préjudice des dispositions propres à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Les dispositions de cet article ne sont applicables aux équipements d'infrastructure, ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article 1AUe.9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions sera au plus égale à 70% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

La superficie des espaces verts sera au moins égale à 20 % de celle de l'ensemble de la parcelle.

Article 1AUe.10 : Hauteur des constructions

Elle restera inférieure ou égale à 14m. Cette hauteur est mesurée entre le point le plus haut de la construction et la cote de référence (Cr).

La cote de référence est déterminée comme suit : Cote référence = $(P1+P2) / 2$

P1= la cote de la chaussée au niveau fini, pris en son axe, au droit de l'accès principal de la construction projetée.

P2= le point le plus haut du terrain d'assiette de la construction envisagée avant travaux (terrain naturel).

Un dépassement de ce plafond est autorisé sur une superficie ne dépassant pas 5% de l'emprise au sol des constructions.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure, ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article 1AUe.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclue toute discrimination entre façade principale et façade arrière. Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin ; elles seront de couleur ardoise ou zinc.

Les toitures de pente supérieure à 30° sont interdites.

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènements, murs de clôture, etc.) qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse.

Les teintes vives sont limitées aux enseignes et éléments de modénature. Les teintes des matériaux respecteront l'harmonie générale du secteur.

L'emploi de matériaux brillants en toiture est interdit.

Les enseignes ne comporteront que les inscriptions nécessaires à la raison sociale ou l'objet social de l'activité. Les enseignes intégrées à la construction ne devront pas en dépasser le volume. Les enseignes ou totems non intégrés à la construction ne devront pas dépasser la hauteur de la construction.

Règlement

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle
- La construction d'annexes en matériaux de fortune

CLOTURES

Les clôtures seront faites de grillages rigides sur potelets doublés de haies basses taillées d'essences locales ; leur hauteur sera mise en cohérence avec celle des clôtures voisines. Elle ne pourra excéder 2m.

EQUIPEMENTS PUBLICS

Les clôtures de bâtiments ou d'équipements d'intérêt publics auront une hauteur maximale de 2,50m sur voies et limites séparatives. Elles pourront également être constituées de panneaux béton pleins ou évidés. Dans la zone couverte par le périmètre délimité des abords (PDA) de l'église, les clôtures des équipements y seront réalisées en grillage sur potelets doublée de haies d'essences locales

Article 1AUe.12 : Conditions de réalisation des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. Chaque entreprise doit assurer dans l'emprise du terrain qui lui est affecté, le stationnement, les aires de manœuvres, de chargement et de déchargement, de tous les véhicules nécessaires à son activité (personnel, clients, fournisseurs, etc.).

Article 1AUe.13 : Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies basses taillées ou d'alignement d'arbres. Les haies de conifères sont interdites.

Obligation de planter :

10% de la superficie de l'unité foncière sera traité en espace vert.

Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure des voies seront plantés d'arbres-tiges et engazonnés.

Des rideaux d'arbres ou haies masqueront les stockages extérieurs et les parkings.

Les aires de stationnement situées en bordure des voies seront bordées de bosquets ou de haies basses.

Article 1AUe.14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S)

Sans objet