

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

Caractère de la Zone 1AUe

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir principalement des équipements d'intérêt général tels que sportifs, loisirs ... réalisés dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concertée.

Elle comprend un secteur 1AUe 1 qui correspond au périmètre de protection rapproché des champs captant institué par la DUP du 7 juillet 1976.

Les constructions exposées aux bruits sont soumises à des normes d'isolation acoustique en vertu de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 puis en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2° - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans la zone 1AUe :

- L'habitat ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1AUe 2,
- Les constructions à usage de commerces, bureaux, services, industries, artisanat, hôtels, entrepôts commerciaux,
- Les bâtiments agricoles,
- L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes au sens des articles R 443-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R 111-37 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les établissements ou les installations classés dans le périmètre de protection éloigné de la zone de protection de la nappe de pompage et de surveillance indiquée au plan de zonage (DUP du 07 juillet 1976).
- Les dépôts de véhicules, ferrailles et matériaux de démolition.
- Les affouillements et exhaussements de sol, de toute nature non liés à un aménagement correspondant à l'autorisation d'occuper le sol et respectant la vocation de la zone,
- Les dépôts d'hydrocarbures,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Dans le secteur 1Aue :

- Toutes les constructions et installations sont interdites conformément à la DUP du 7 juillet 1976 jointe en annexe, sauf les constructions techniques directement liées à l'activité du champ captant.

ARTICLE 1AUe 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis tous les types d'occupations et utilisations du sol tels que définis dans le caractère et la vocation de la zone, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- Les équipements collectifs de toutes natures, publics ou privés,
- Les reconstructions à l'identique en cas de sinistre.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou installations admis.
- Les constructions à usage de stationnement de véhicules si elles sont entièrement réalisées en matériaux résistant au feu et destinées exclusivement aux véhicules dits de tourisme.
- Les chaufferies ou installations de climatisation si elles sont destinées aux constructions autorisées dans la zone.
- La zone est située dans le périmètre éloigné du champ captant, les occupations du sol seront autorisées sous réserve du respect de la déclaration d'utilité publique du 7 juillet 1976 jointe en annexe.
- Les établissements ou installations classés pour la protection de l'environnement ne pourront être autorisés qu'après avis de l'hydrogéologue agréé quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis (DUP du 07 Juillet 1976).
- Les constructions implantées dans les secteurs de bruit situées de part et d'autre des infrastructures repérées graphiquement au plan de zonage pourront se voir apposer des prescriptions d'isolation acoustique lors de la demande de permis de construire (conformément à l'arrêté préfectoral du 10-10-2000),

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

SECTION II – CONDITION DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Accès

Les terrains enclavés sont réputés inconstructibles. Cependant, l'accès peut être obtenu soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin soit après réclamation formulée devant un tribunal et servitude de passage obtenue par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès à celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte à la défense contre l'incendie, protection civile et sécurité et d'assurer notamment une desserte automobile à moins de 50 mètres de toutes les occupations du sol autorisées.

Les accès auront une largeur minimale de 4 mètres.

Voirie

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

Chaussée à double sens de circulation (hors emprise nécessaire au stationnement) :

- Largeur minimale de chaussée : 6 m
- Largeur minimale de plate-forme : 9 m.

Chaussée à simple sens de circulation (hors emprise nécessaire au stationnement) :

- Largeur minimale de chaussée : 4 m
- Largeur minimale de plate-forme : 7 m.

Les voies en impasse doivent présenter à leur extrémité un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour, dès lors que leur longueur excède 40 mètres.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 1AUe 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En application de la DUP du 07 Juillet 1976 (protection du champ captant) l'assainissement autonome est interdit.

Il y aura au moins un branchement par construction.

L'évacuation des eaux ménagères et autres effluents non-traités dans les fossés est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement et à un agrément de la commune.

Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur général public sans remettre en cause leur fonctionnement et leur dimensionnement.

De ce fait, lors de nouvelles constructions, le pétitionnaire devra veiller à ne pas aggraver la situation existante de l'écoulement des eaux pluviales en mettant en place des solutions permettant un contrôle systématique de limitation des eaux pluviales.

Le permis de construire pourra imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations.

Pour toute aire de stationnement supérieure à 1000 m², le réseau d'eau pluviale et de ruissellement devra être équipé d'un séparateur d'hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial collectif après agrément de la commune.

Conformément à la réglementation en vigueur, les rejets en puisards sont interdits.

Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux électriques et téléphoniques et autres seront réalisés en souterrain.

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées le seront également. Pour toute construction nouvelle, le bénéficiaire du permis de construire devra réaliser, à ses frais, les ouvrages souterrains nécessaires au tirage des câbles de télécommunications, depuis les équipements (chambre, poteau...) existants sur le domaine public, au droit de sa parcelle, jusqu'à sa construction.

ARTICLE 1AUe 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions situées en bordure de l'autoroute seront édifiées à 80 mètres de l'axe de la voie. Les constructions pourront se reculer de 6 mètres maximum par rapport à cette limite (soit 86 mètres par rapport à l'axe de la voie) dans le cas de la réalisation d'une voie de secours ou d'un aménagement paysager. Cette marge ne pourra faire l'objet ni d'aménagement de stationnements, ni de stockage.

Toutes les constructions situées en bordure de la RD 14 seront édifiées à 30 mètres de l'axe de la voie sauf dans les parties pour lesquelles l'étude préconisée par l'article L111-1-4 a été menée. Dans ce cas, le recul à respecter sera de 24 mètres.

Les zones non aedificandi et les marges de recul ainsi créées recevront un traitement paysager selon les dispositions des articles 1AUe 11 à 1AUe 13. Elles ne pourront faire l'objet ni d'aménagement de stationnement, ni de stockage.

Les ouvrages nécessaires à la distribution publique d'énergie électrique et de gaz, seront implantés à l'alignement des voies existantes ou futures.

ARTICLE 1AUe 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions pourront être édifiées soit en limite séparative soit en respectant un recul.

Si les constructions sont implantées en respectant un recul, cette marge sera plantée dans les conditions fixées par l'article 1AUe 13.

Dans le cas de terrains contigus, lorsque deux constructions présentant un projet commun où le plan et les façades forment un ensemble architectural cohérent, les bâtiments peuvent être jointifs sur la limite séparative.

Les ouvrages nécessaires à la distribution publique d'énergie électrique et de gaz pourront être implantés en limite séparative, y compris dans le cas où la règle s'appliquant en matière de largeur de parcelle ne permet pas l'implantation de construction en ces lieux et places.

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

Toutes les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 6 mètres.

Les ouvrages nécessaires à la distribution publique d'énergie électrique et de gaz, seront implantés suivant les mêmes règles. D'une manière générale l'incorporation systématique de ces édifices aux corps des constructions devra être recherchée.

ARTICLE 1AUe 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie du terrain.

Une extension ne devra pas avoir une emprise au sol supérieure à 30% de l'emprise au sol de la construction existante.

ARTICLE 1AUe 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet des bâtiments (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'exception des équipements sportifs.

ARTICLE 1AUe 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement de bâtir ou de clôturer pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.

Bâtiments

L'aspect extérieur des bâtiments sera soigné pour tenir compte de l'intégration de la zone au milieu urbain.

Les couleurs utilisées seront sobres et harmonieuses. Les couleurs agressives sont interdites.

Les parties de construction édifiées en superstructure sur les terrasses telles que les cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigérations, etc... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Ces matériaux seront revêtus et la teinte devra être indiquée à la demande du permis de construire.

Clôtures

Les clôtures sont régies par le Code Civil (article 653 et suivants).

Les clôtures peuvent être édifiées le long des voies publiques et le long des limites de propriété.

Les murs pleins, qu'ils soient mitoyens ou non, dès lors qu'ils marquent la limite d'une propriété devront être enduits des deux côtés.

ARTICLE 1AUe 12 – STATIONNEMENT

Nombre d'emplacements :

Le pétitionnaire devra veiller à impartir à son projet un nombre de places de stationnement suffisant.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules lourds).

ARTICLE 1AUe 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et convenablement entretenus.

Gestion des espaces plantés

Toute suppression, enterrement et abattage d'arbres le long des voies publiques ou privées sont interdites.

Tout arbre abattu pour des besoins impératifs de travaux ou d'aménagements sera remplacé.

SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 14 – Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Sans objet.