

ZONE 1AUE

Caractère de la zone

La zone 1AUE correspond à des terres agricoles et naturelles de la commune. Elle comprend un seul localisé à la sortie ouest du village route de d'Aucamville à Grisolles. Ces terrains sont équipés, et par leur situation, sont destinés à recevoir des équipements collectifs.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à accompagner l'urbanisation en terme d'équipements.

Pour rappel, La commune est soumise au Plan de Prévention des Risques de Retrait et Gonflement des Argiles. Ces prescriptions se retrouvent dans la partie concernant les servitudes d'utilité publique du PLU.

En application de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme et par délibération du 30 août 2016, le Conseil municipal décide de soumettre à déclaration préalable les travaux d'édification des clôtures sur la totalité des zones U et AU.

En application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par délibération du 3 septembre

2009, le Conseil municipal décide que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire communal doivent être précédés d'un permis de démolir. Cette disposition s'applique sur l'intégralité du territoire communal.

ARTICLE 1AUE 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1:

- les parcs d'attraction installés à titre permanent
- les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
- les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage

2- les lotissements à usage d'habitation et les ensembles d'habitation

3- les constructions à vocation d'hôtel, industrielle et d'entrepôt

4- les constructions à usage industriel, commercial, agricole ou artisanales soumises à la législation des installations classées

5- les terrains de camping et caravanning

6- les caravanes isolées

7- l'ouverture de carrières

8- les habitations légères de loisirs

9- les bâtiments à vocation agricole.

ARTICLE 1AUE 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous réserve d'être desservies par les réseaux et de ne pas compromettre la cohérence d'aménagement de la zone :

1 - Les constructions à usage d'équipements collectifs;

2 - Les nouveaux logements seulement si elles sont intégrées dans le bâtiment d'activité et si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.

ARTICLE 1AUE 3- ACCÈS ET VOIRIE**1 – ACCÈS**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc...

2 - VOIRIE

Les voies nouvelles devront avoir 6 mètres de chaussée. Si elles sont en impasse, ces voies doivent être aménagées afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

Des voies nouvelles à l'usage des piétons et des cycles devront être prévues lors de l'aménagement de la zone, afin de sécuriser les déplacements de ces usagers.

ARTICLE 1AUE 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- EAU POTABLE

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

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Les constructions nouvelles doivent être assainies :

- ▶ soit par un dispositif autonome agréé par les services administratifs compétents ;
- ▶ soit par un dispositif d'assainissement regroupé et agréé par les services administratifs compétents.

Le constructeur doit réaliser à sa charge, et conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune, un dispositif conforme aux textes réglementaires en vigueur.

b-Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés (mentionné dans les annexes sanitaires) et ne devront pas surcharger le réseau existant.

- L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales ou de retenues des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain.
- Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâche à eau ou bassin rétention) sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ils devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un débourdeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

3- ÉLECTRICITÉ- TÉLÉPHONE

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. La réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE 1AUE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

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

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de :

- 10 m par rapport à l'axe des voies.

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

1- Toute construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux réseaux, postes de transformation électrique et

autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

2- L'implantation de transformateurs de renforcements ou de postes de détente de gaz n'est pas soumise aux dispositions fixées ci-dessus.

ARTICLE 1AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doit permettre le respect des règles de sécurité en vigueur.

ARTICLE 1 AUE 9- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 35 % de la surface de l'unité foncière.

Les ouvrages publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE 1AUE 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 8 mètres à la sablière.

ARTICLE 1AUE 11- ASPECT EXTÉRIEUR

1-Généralités

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
la simplicité et les proportions de leur volume ;

- l'unité et la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses,

carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation, sous forme d'une demande de permis de construire ou d'une « déclaration préalable exemptée de permis de construire » notamment pour les extensions inférieures ou égales à 20 mètres carrés,

les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les clôtures.

Les bâtiments à usage de bureaux devront être traités dans l'esprit des volumes, matériaux et teintes de bâtiments d'activités.

Conformément à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme :

Les dispositions précitées ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction

initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

2- Façades

Toutes les façades devront avoir un revêtement crépis ou un bardage métallique ayant une teinte claire (blanc recommandé).

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les couleurs vives pourront être autorisées dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration.

3- Clôtures

a- Sur la voie publique

D'une manière générale, les clôtures, si elles sont nécessaires devront être constituées obligatoirement d'une haie doublée d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre complété par un dispositif à claire voie.

Ces clôtures auront une hauteur de 1,25 mètres à 2,50 mètres.

b- Sur les limites séparatives

Les clôtures pourront être constituées par une haie végétale doublée ou non d'un grillage.

Toutefois, des clôtures différentes pourront être autorisées lorsque des prescriptions spéciales sont imposées conformément à la réglementation à laquelle est soumise l'activité.

Des murs de clôture pourront être autorisés pour masquer les zones de dépôts extérieurs ou pour des raisons de sécurité.

Dans les carrefours, les clôtures ne devront pas réduire la visibilité.

ARTICLE 1AUE 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

1 - POUR LES ÉTABLISSEMENTS INDUSTRIELS ET ARTISANAUX:

1 place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

A ces espaces à aménager sur le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules.

2 – POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE DE BUREAUX :

1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

3 – POUR LES RESTAURANTS :

1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

4 – POUR LES ÉTABLISSEMENTS COMMERCIAUX :

► Commerces courants dont la surface de vente est comprise entre 50 et 200 m² :

1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.

► Commerces de plus de 200 m² de surface de vente :

Une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

5 – La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

6 – Des dispositions différentes pourront être accordées lorsque l'aménagement d'un bâtiment existant rendra impossible l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus.

ARTICLE 1 AUE 13- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1 – Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau végétal formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

2 – Les surfaces libres de toute construction et notamment les marges de reculement doivent être aménagées en espaces verts et plantées d'arbres de haut jet ou de haies.

3 – Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules devront être plantées à raison d'un arbre de haut jet pour 10 places de stationnement au minimum.

ARTICLE 1 AUE 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

ARTICLE 1 AUE 15- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1 AUE 16- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Dans le cadre des opérations d'ensemble, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.