

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 3AU

Qualification de la zone : Accueil d'équipements d'accompagnement, salle de spectacles, salle polyvalente, d'activités de loisirs.

Plusieurs secteurs de zone ont été créés :

- **le secteur 3AU_i** reprend les axes de ruissellement, suivant le bilan hydrologique de l'AREAS,
- **le secteur 3AU_r**, signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vide joint dans le rapport de présentation,
- **le secteur 3AU_r_i**, signale la présence des deux risques naturels : cavités souterraines et axe de ruissellement.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ARTICLE 3AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

1.1 - Toutes les occupations du sol sont interdites sauf celles visées à l'article 2.

1.2 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.

1.3 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.

1.4 - Dans les secteurs 3AU_r et 3AU_r_i, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles visées à l'article 2.

1.5 - Dans le secteur de zone 3AU_i et 3AU_r_i, sont interdits :

1.5.1 - toutes les constructions nouvelles en l'absence de données complémentaires sur les zones d'expansion des ruissellements,

1.5.2 - les remblais ou tout ouvrage susceptible de gêner le libre écoulement des eaux sauf pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations,

1.5.3 - le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...),

1.5.4 - les changements d'affectation ayant pour effet d'exposer davantage de personnes aux risques,

1.5.5 - les sous-sols.

ARTICLE 3AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.

Les opérations de constructions devront respecter les principes d'accès, de desserte et de paysagement définis dans les orientations d'aménagement jointes en pièce n°6 du PLU.

2.1- Les constructions et installations à usage de loisirs.

2.2 - Les salles de spectacles, salle polyvalente, culturelle.

2.3 - Les constructions nécessaires au gardiennage.

2.4 - Les équipements d'accompagnement nécessaires aux activités de loisirs.

2.5 - Sont autorisées, sans application des articles 3 à 10 et 12 à 14 qui rendraient l'opération impossible pour préserver l'identité communale :

2.5.1 - les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes

2.5.2 - Les modifications et les extensions mesurées des constructions existantes,

2.5.3 - Les annexes jointives ou non de faible importance,

2.5.4 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée,

2.5.5 - Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci.

2.6 - Dans les secteurs 3AU_i, sont autorisés :

2.6.1 - les extensions mesurées et modifications des constructions existantes,

2.6.2 - les reconstructions après sinistre, à la condition que celui-ci ne relève pas des inondations.

2.7 - Dans les secteurs 3AU_r et 3AU_{ri}, sont autorisés :

2.7.1 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.7.2 - les voiries ou ouvrages techniques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3AU 3 - ACCES ET VOIRIE.

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à leur destination et satisfassent aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

3.2 - Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction sur des voies publiques doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'accès.

ARTICLE 3AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement eaux usées : Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations au réseau collectif d'assainissement.

4.3 - Eaux pluviales :

4.3.1 - les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, ...).

4.3.2 - les futurs aménagements et mouvements de terre ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne devront pas aggraver la situation des constructions existantes.

4.3.3 - Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds. Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage-déhuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondant seront dimensionnés sur la base d'événements pluviométriques centennaux et le débit rejeté sera limité à 2 litres/seconde/hectare. Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales résiduels résultant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas aggraver les risques d'inondation à l'aval.

4.3.4 - Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration de toutes les eaux ruisselées sur sa propriété, selon l'opération et le terrain.

4.3.5 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

4.3.6 - La gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon l'opération d'aménagement d'ensemble de la zone résultant d'une étude hydraulique et hydrologique. Le règlement futur de la zone (lotissement, ...) devra mentionner très précisément les dispositifs à mettre en place (volume de stockage, longueur et diamètre des drains pour 100 m² imperméabilisé, coupe type des dispositifs, ...).

4.4 - Electricité, téléphone, câble, réseau optique et autres réseaux : Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.

ARTICLE 3AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 3AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.

6.1 - Les constructions nouvelles doivent observer un recul de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

6.2 - Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions de guérites et de bureaux de gardiens, sous réserve de présenter un caractère architectural satisfaisant.

ARTICLE 3AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

7.1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE 3AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 3AU 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 3AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

10.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

ARTICLE 3AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS.

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine dérogeant aux règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux listes, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Généralités

11.1.1 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.3 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

11.2.2 - Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

11.2.3 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.4 - Les constructions sur tertre sont interdites.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les toitures doivent respecter un angle de 30° minimum comptés par rapport à l'horizontal.

11.3.2 - Les toitures terrasses et mono pentes peuvent avoir une pente inférieure à 30° et ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces, (sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes) ou si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (tuiles légèrement vieilles, ardoises naturelles).

11.4.2 - Les constructions annexes doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à la construction principale.

11.4.3 - L'emploi de tôles métalliques (obligatoirement traitées par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques de fibrociment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques), l'acier, l'innox, le cuivre et le zinc sont autorisés pour tous les types de construction.

11.4.5 - L'utilisation en couverture, de tout matériau brillant est interdite.

11.5 - Ouvertures en toiture

Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.6 - Capteurs solaires

Dans le cadre de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci - avant (11.4 et 11.5) peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

Matériaux des façades

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux, destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - L'emploi en façade de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.3 - Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement.

11.7.4 - Les couleurs criardes sont interdites.

11.7.5 - Le choix des couleurs et des matériaux doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

11.8 - Clôtures :

11.8.1 - Le grillage de teinte blanche est interdit.

11.8.2 - Les clôtures seront végétales et composées de haies d'essences locales.

11.8.3 - Dans les secteurs de zone 3AU_i et 3AU_{ri}, les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

ARTICLE 3AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des résidents, des usagers, des services et des visiteurs doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques et privées et le moins perceptible dans l'environnement par un accompagnement végétal.

12.2 - Les espaces de stationnement seront le moins perceptibles dans l'environnement et gérés grâce à un accompagnement végétal composé d'essences locales et d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement.

ARTICLE 3AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

13.1 - Les plantations d'alignement, les écrans de verdure et les haies vives devront être constituées d'essences locales (voir liste annexée au rapport de présentation).

13.2 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.3 - Doivent être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés, les alignements ou bouquets d'arbres de grand développement existants qui sont nécessaires au maintien du microclimat existant dans la commune.

13.4 - Des plantations seront réalisées sur le pourtour de la zone 3AU.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone 3AU.