

Caractère de la zone

Cette zone est liée à l'urbanisation future des nouveaux quartiers du secteur « Saint-Pierre ».

Les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'urbanisation de la zone 3AU doit se réaliser par une opération d'aménagement d'ensemble.

Tous travaux ou opérations autorisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Un objectif de 10% de logements locatifs sociaux a été défini dans l'orientation particulière d'aménagement du secteur « Saint Pierre ». Cet objectif s'applique à l'ensemble des zones AU. Ce pourcentage peut être adapté pour des motifs de cohérence d'aménagement en fonction des différentes zones AU de sorte que le pourcentage puisse être vérifié au niveau de l'ensemble des zones AU.

Le projet se compose d'une trentaine de lots d'habitations individuelles et d'un lot destiné à des logements sociaux.

Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1. 3AU Occupations et utilisations du sol Interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions destinées au commerce ;
- 2) les constructions destinées à l'artisanat ;
- 3) les constructions destinées à l'industrie ;
- 4) les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- 5) les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- 6) les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- 7) les terrains de camping ou de caravaning ;
- 8) les maisons mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;

9) les parcs résidentiels de loisirs ;

10) les dépôts de véhicules ;

11) les carrières.

12) toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les « orientations d'aménagement » définies sur ces secteurs.

Article 2. 3AU Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

La zone 3AU doit être aménagée sous la forme d'une ZAC et l'urbanisation se réaliser par une opération d'aménagement d'ensemble.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et leurs accès et aux aménagements autorisés par le caractère de la zone (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers, voies, etc.).

Section 2. Conditions de l'utilisation du sol

Article 3. 3AU Accès et voiries

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit accéder à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de d'une servitude de passage au titre du code civil.

Aucune opération ne peut prendre ~~accès~~ sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plus voies publiques, l'accès sur ~~une de ces~~ voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et ~~aménagés~~ de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Une emprise minimale de 6 mètres est requise.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 4. 3AU Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

La conception des réseaux d'alimentation en eau potable devra permettre la défense incendie.

2. Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement direct des eaux pluviales vers le réseau d'évacuation.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, le débit de fuite après aménagement ne doit pas être supérieur à celui avant aménagement.

Des systèmes de récupération des eaux pluviales provenant des toitures doivent être étudiés et peuvent être mis en place.

3. Réseaux divers (électricité, téléphone, télécommunications)

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution (télécommunications, électricité, gaz) doivent être établis en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Une gaine en attente doit également être réalisée.

Article 5. Article 3AU Caractéristiques des terrains

Néant.

Article 6. 3AU Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU VOIES PUBLIQUES.

D'une manière générale, sont comptés comme devant être alignés les constructions, mais aussi les artifices d'alignement tels que vérandas, porches, loggias, portiques, ...

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Les constructions prévues sur le lot destiné à des logements sociaux doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance de 4 mètres de l'alignement

Les garages doivent s'implanter à une distance de 5 mètres de l'alignement.

Entre l'alignement et les habitations et les garages sont imposés :

- les coffrets techniques (donnant directement sur la voirie),
- les boîtes aux lettres (donnant directement sur la voirie),
- les aires de containers et leurs murs de délimitation (à l'exclusion des parcelles « en drapeau » (c'est-à-dire celles qui ont une longueur sur voirie inférieure ou égale à 5 mètres)),
- la seconde aire de stationnement (5 mètres x 3, 50 mètres) obligatoirement positionnées devant le garage.

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.

Définition: Autres emprises publiques que les voies (Chemins piétonniers, coulée verte, espaces verts, bassins de rétention...)

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

Article 7. 3AU Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à 3 mètres des limites séparatives latérales donnant sur voies. Elles peuvent toutefois s'implanter sur une des limites séparatives latérales.

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres des limites de fond de terrain.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

Article 8. 3AU Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës, à usage d'habitation, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre de 3 mètres minimum.

Article 9. 3AU Emprise au sol

L'emprise totale au sol des constructions de l'opération doit être au maximum de 7.800 m² qui seront répartis entre les lots de la zone 3AU.

Article 10. 3AU Hauteur maximum des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel avant aménagement jusqu'au faîtage, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Hauteur maximale

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), la hauteur maximale de toute construction (exception faite des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif) ne peut excéder 9 mètres.

Article 11. 3AU Aspect extérieur

Rappel R111-27 d'Ordre Public

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

1. CLIMATISEURS

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade, quel que soit le côté où le système de climatisation est installé.

Les pentes des toitures forment une pente de 30 % et les toits terrasses sont interdits.

2. CLOTURES

Les murs des clôtures seront enduits. Les teintes des enduits sont choisies dans le nuancier applicable à la ZAC déposé en Mairie.

2.1 CLOTURES LE LONG DES VOIES

Elles sont constituées d'un mur plein couronné d'un chaperon en terre cuite rouge, d'une hauteur de 1,60 mètres au-dessus du niveau du trottoir de la voie de desserte et enduit sur toutes leurs faces visibles.

2.2 CLOTURES SUR AIRES DE STATIONNEMENT NON CLOSES

Elles sont constituées d'un mur plein couronné d'un chaperon en terre cuite rouge, d'une hauteur de 1,60 mètres au-dessus du niveau du trottoir de la voie de desserte et enduit sur toutes leurs faces visibles.

2.3 MURS COFFRETS TECHNIQUES, BOITES AUX LETTRES, AIRES CONTAINERS

Ils sont constitués d'un mur plein couronné d'un chaperon en terre cuite rouge, d'une hauteur de 1,60 mètres au-dessus du niveau du trottoir de la voie de desserte et enduit sur toutes leurs faces visibles.

5.4 CLOTURES SUR LIMITES SEPARATIVES ET EMPRISES PUBLIQUES AUTRES QUE VOIES

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,8 mètres.

Article 12. 3AU Stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement réparties obligatoirement comme suit :

- -une aire de stationnement de 5 mètres de long par 3,50 mètres de large,
- un garage.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements sociaux.

Pour les logements sociaux en accession, il est exigé deux places de stationnement par logement.

Il est également aménagé sur les voies publiques, des places de stationnement visiteurs. Un nombre suffisant de places pour les personnes à mobilité réduite doit être prévu au regard de la législation en vigueur.

Pour les activités de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de superficie de plancher.

Pour les hébergements hôteliers, il est exigé une place de stationnement par chambre.

Article 13. 3AU Espaces libres et plantations

Néant.

Article 14. 3AU Performances énergétiques

Néant

Article 15. 3AU Communications électroniques

Néant