

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU_L

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone peu ou pas équipée par les réseaux comprend des terrains agricoles du plateau du Plessis – Pommeraye, la plaine de jeux qui jouxte le Bosquet Saint Romain et des jardins familiaux.

Elle est destinée à accueillir le projet « Plaine agricole et de loisirs » porté par la Ville, dont l’objet est de développer des espaces et équipements de sports et de loisirs et d’activités de production agricoles de proximité (ex. maraîchage), tout en maintenant l’aspect naturel du site.

La zone AU_L fait l’objet d’une « Orientation de Programmation et d’Aménagement » intégrée dans la pièce n°3 du PLU intitulée « Orientations de programmation et d’aménagement » (pièce 3.3).

ARTICLE AUL1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles admises à l'article AUL 2.

Constructions à destination de bureaux, à l'exception de celles admises à l'article AUL 2.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier.

Constructions à destination de commerce et d'artisanat.

Constructions à destination d'industrie.

Constructions à destination d'entrepôts.

L'ouverture et l'exploitation de carrière.

L'ouverture de terrains de camping ou de caravanes.

ARTICLE AUL2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires au logement des personnes dont la présence est nécessaire fonctionnement ou à la surveillance des activités admises.

Les constructions et installations à destination agricole à condition qu'elles soient compatibles avec les autres usages admis sur la zone.

Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE AUL3 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

3.1.1. Dispositions générales

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 fonds voisins.

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de circulation automobile et piétonnière, de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération future.

Afin de satisfaire aux exigences de sécurité, 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 aires de stationnement ne doivent présenter au maximum qu'une seule entrée et une seule sortie sur la voie publique.

Si les constructions ou installations projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

3.1.2. Dispositions particulières

Aucun accès direct n'est admis sur les axes RD 1330 et RD 201.

3.2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir ;
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès et circulation et être conforme au règlement de la collecte des déchets annexé au PLU.
- assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour et être conforme au règlement de la collecte des déchets annexé au PLU.

ARTICLE AUL4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

Pour les constructions qui, en raison de leur hauteur, ne peuvent être desservies gravitairement, le constructeur doit réaliser à sa charge l'installation de surpression.

4.2. Assainissement

4.2.1. 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 dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le schéma d'assainissement de la CAC annexé au règlement.

4.2.2. Eaux pluviales (se référer au schéma d’assainissement de la CAC dans l’annexe sanitaire)

La règle est la conservation des eaux pluviales, sans rejet au réseau public d’assainissement. En cas d’impossibilité technique, dûment argumentée par la note de calcul obligatoire, un rejet maîtrisé vers le réseau public ou le milieu hydraulique superficiel est admis. Alors la règle de calcul des débits restitués, admissibles au réseau public et au milieu hydraulique superficiel sera celle qui occasionne un débit de fuite limité à 2 L/s/ha.

4.3. Desserte électrique, téléphonique et numérique

Les branchements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de communications numériques doivent être réalisés en souterrain.

Pour les secteurs faisant l’objet d’orientations d’aménagement, et à l’occasion de la création des nouvelles voies, les réseaux électrique, téléphonique et de communications numériques seront aménagés en souterrain.

4.4. Stockage des déchets ménagers

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu la création d’un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers. Ce local devra être d’une taille suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective et respecter les caractéristiques techniques fixées par le règlement de la collecte de déchets de la CAC annexé au règlement.

ARTICLE AUL5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementée.

ARTICLE AUL6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement soit en retrait des voies.

En cas d'implantation en retrait, la marge de recul sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$).

6.2. Dispositions particulières relatives aux RD1330, RD1016 et RD201.

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD1330, RD1016 et RD201. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation au changement de destination, à l'extension limitée de constructions existantes.

ARTICLE AUL7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives.

Sur toute la longueur des limites séparatives latérale et de fond de parcelle, la marge de recul de la construction est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou du pignon ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE AUL8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre les façades de deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété, une distance d'au moins 4 mètres est exigée.

Lorsque les façades en vis-à-vis comportent des ouvertures occasionnant une vue au sens du Code Civil, cette distance minimum est portée à 6 mètres. Cette règle s'applique également à la construction divisée en plusieurs volumes non contigus.

ARTICLE AUL9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée.

ARTICLE AUL10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Détermination de la hauteur maximale

La hauteur maximale d'une construction est comptée du point bas à l'égout du toit.

Le point bas est un point sur l'alignement ou la limite entre le terrain et la voie, pris au milieu de la façade parallèle à la voie.

Dans le cas d'une façade d'une longueur supérieure à 10 m, la hauteur sera comptée au milieu de cette façade par tranche de 10 mètres entière échue.

L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un pan de toiture ou à celle de l'acrotère dans le cas d'une toiture-terrasse ou à la ligne de brisis en cas de toiture mansardée (voir schéma n° 1).

En cas de toiture à pente, la hauteur mesurée depuis l'égout du toit au faitage ne pourra pas dépasser 4,5 m (voir schéma n°1).

En cas d'attique, qu'elle soit constituée ou non d'une toiture à pentes, la hauteur de l'attique mesurée à partir du toit-terrasse de la construction ne pourra pas dépasser 4 mètres, et ne pourra pas développer plus d'un niveau (voir schéma n° 1). Par ailleurs, l'attique s'érige en recul d'au minimum 2, 50 mètres par rapport à l'acrotère.

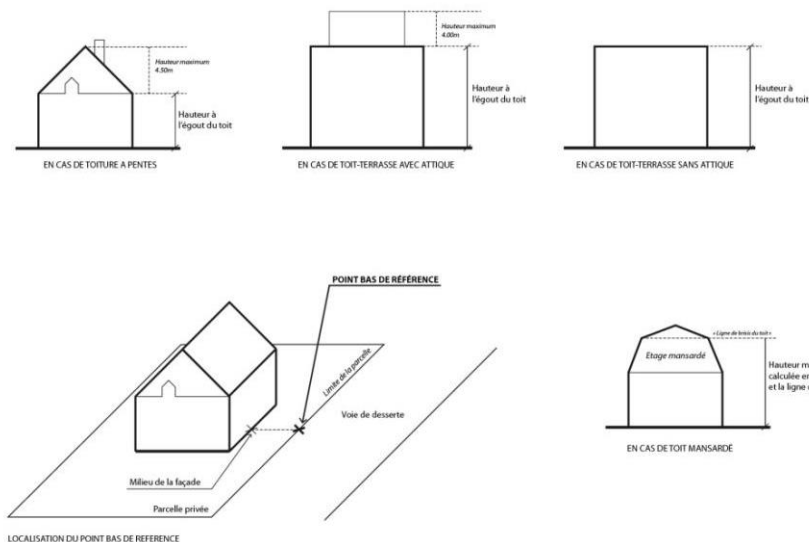


Schéma 1 : Calculs de la hauteur maximale des constructions.

Un dépassement de la hauteur maximale d'au maximum 1,80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées et souches de cheminées, colonnes d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, appareillages de sécurité, réservoirs ou silos, autres structures verticales de faible emprise).

10.2. Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règles pour les CINASPIC.

Pour les constructions à destination agricole, la hauteur à l'égout est fixée à 6 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur à l'égout est fixée à 6 mètres.

Pour les constructions annexes la hauteur au faîtage est fixée à 3,50 mètres.

ARTICLE AUL11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas 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.

L'ensemble de la construction devra conserver une unité d'aspect (matériaux, finitions, couleurs) et rechercher la bonne intégration dans son environnement par :

- la dimension et la composition des volumes,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- le rythme et la proportion des ouvertures.

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux de façade seront de préférence choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour la construction principale que pour les annexes et clôtures.

Les aires de stockage et de dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective, et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques.

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres devront incorporés à la clôture ou aux murs de façade, au nu du mur.

11.2. Dispositions relatives aux matériaux

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit, sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les enduits à forte granulométrie et les mouchetis tyroliens sont interdits.

Les façades seront de teintes naturelles rappelant la pierre de Saint Maximin, la brique, le bois.... Elles pourront intégrer des éléments architecturaux (soubassement, modénatures...) d'une teinte différente et/ou plus marquée.

Pour les extensions et les annexes non visibles depuis la voie desservant le terrain, il pourra être admis des teintes différentes sans être trop vives (jaune vif, turquoise, vert pomme).

Les murs pignons, laissés à découvert ou à édifier, devront recevoir la même finition que la façade.

Les conduits de cheminées en saillie sur les pignons sont autorisés sous réserve d'être traités de la même manière que le mur qui les supporte.

Les garages et annexes indépendants de la construction principale devront être traités en harmonie de teinte avec la construction principale.

Les façades aveugles sur rue sont interdites.

11.3 Dispositions relatives aux clôtures

Les clôtures sont obligatoirement constituées d'un dispositif à claire-voie de type grillage et doublées d'une haie vive d'essence variées.

Tant en front à rue que sur les limites séparatives les clôtures n'excéderont pas 2 mètres de haut. Il pourra être dérogé à ces règles de hauteur, lorsqu'une hauteur supérieure est nécessaire pour exercer l'activité admise sur l'unité foncière ou pour assurer la sécurité.

ARTICLE AUL12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

ARTICLE AUL13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent aux espaces non affectés aux constructions, à leur desserte (accès, voirie, piste cyclable, cheminements piétons), aux aires de stationnement (véhicules et cycles) y compris leurs espaces de circulation et de dégagement.

Ces espaces doivent être aménagés en espaces verts et recevoir un traitement paysager comportant des arbustes et des arbres. La composition paysagère doit être soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Les abords de la RD 1016, tel que figuré dans l'OAP « Plaine agricole, des sports et des loisirs », devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Les abords des bassins de rétention des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements devront être plantées à raison d'un arbre représentant au moins 5 m² pour 150 m² de surface de stationnement. Les plantations seront réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement ou ses abords.

Les nappes imperméabilisées d'un seul tenant de plus de 400 m² sont interdites.

ARTICLE AUL14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE AUL15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

ARTICLE AUL16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

