

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUE

La zone AUE est destinée au développement futur de la ville, particulièrement pour des équipements collectifs à vocation principalement scolaire, sportive et liée à la santé.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUE-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les terrains ou parcs résidentiels aménagés pour l'accueil résidentiel des campeurs, des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs.
- 1.2. Le stationnement de toute(s) caravane(s) ou résidence(s) mobile(s) de loisirs pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, en dehors des terrains aménagés à cet effet.
- 1.3. Lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois :
 - 1.3.1. Les parcs d'attractions,
 - 1.3.2. Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils sont soumis à autorisation,
 - 1.3.3. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.4. Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur dans le cas d'un affouillement, excédant deux mètres, à l'exception de ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.
- 1.5. Les dépôts à l'air libre de ferrailles, déchets, vieux véhicules et produits toxiques.
- 1.6. Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à l'industrie, à la fonction exclusive d'entrepôt.
- 1.7. Les constructions à vocation d'habitat en tant que logement, d'hébergement hôtelier.

ARTICLE AUE-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les ouvrages techniques et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.

2.3. Les constructions et installations sont admises sous réserve des conditions suivantes :

- que les équipements internes à la zone soient réalisés,
- que les constructions participent à l'aménagement global de la zone, sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, à la condition que leur implantation ne remette pas en cause l'aménagement global et la cohérence fonctionnelle de la zone.

SECTION 2

CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- 3.1.** Les aménagements ou constructions doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à leur importance ou à leur destination. Les caractéristiques de ces voies ne doivent pas rendre difficile l'accès, la circulation et l'utilisation des véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères etc. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Il pourra être imposé la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de desserte et de sécurité mentionnées ci-dessus.
- 3.2.** Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.3.** Les opérations desservies par une voie publique ou privée en impasse, devront, si elles possèdent une limite commune avec un chemin ou une voie, autre que la voie de desserte de l'opération, lui être reliées par une sente piétonnière d'une largeur minimum de 2,50 mètres.
- 3.4.** Les opérations nouvelles doivent être établies de telle sorte qu'elles réservent toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.

ARTICLE AUE-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET COLLECTE DES DECHETS

- 4.1.** Eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2. Eaux pluviales :

4.2.1. La séparation des eaux usées et pluviales est obligatoire.

4.2.2. Les dispositions relatives aux eaux pluviales s'appliquent sans préjudice des dispositions particulières qui pourraient être prises en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales.

4.2.3. Pour toute nouvelle construction, 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.

Avant rejet, les eaux pluviales doivent être régulées par des dispositifs adaptés en privilégiant les techniques dites alternatives et intégrées (type noue, tranchées drainantes, toit stockant, mare tampon, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux doit être privilégiée.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parcs de stationnement peut être demandé.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants, doivent être **dimensionnés sur la base au minimum de la pluie centennale locale et le débit rejeté doit être limité au maximum à 2L/s/ha aménagé.**

4.2.4. En cas d'impossibilité technique, notamment par absence de terrain suffisant, ou en cas de nécessité d'évacuer l'excès du ruissellement, les eaux pluviales seront raccordées au réseau public d'assainissement pluvial s'il existe (canalisation, caniveau ou fossé), après que toutes dispositions aient été prises pour limiter le débit de fuite.

4.2.5. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, sans modifier l'exutoire existant, ni augmenter le débit, sauf justification par une étude d'impact.

4.3. Eaux usées :

4.3.1. Toute construction générant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par un branchement particulier, en respectant les caractéristiques de ce réseau. En cas d'absence de réseau public, d'impossibilité de raccordement, et dans les zones relevant de l'assainissement non collectif mentionnés à l'article L 2224-10 du Code général des collectivités territoriales, lorsqu'elles existent, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisée conformément aux normes techniques en vigueur, en fonction notamment de l'aptitude du sol.

4.3.2. Tout dispositif d'assainissement autonome doit tenir compte des projets éventuels de réalisation ou d'adaptation du réseau collectif, les raccordements conformes étant obligatoires dès la mise en service, à la charge du constructeur.

4.3.3. Les eaux usées non domestiques sont rejetées soit au réseau public lorsqu'il existe, soit au milieu naturel, dans des conditions techniques conformes à la réglementation en vigueur, et après une autorisation particulière de la collectivité et une convention de rejet.

4.4. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :

- 4.4.1.** Tout nouveau raccordement doit être enterré ou aéro-souterrain chaque fois que la structure du réseau le permet.

4.5. Collecte des déchets :

- 4.5.1.** Les constructions nouvelles doivent comporter des aires ou des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets. Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf s'il existe une impossibilité technique avérée.
- 4.5.2.** Le stationnement des conteneurs en dehors des heures de ramassage, doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain de l'opération.

ARTICLE AUE-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

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

- 6.1.** Les constructions doivent respecter un recul minimum de 10,00 mètres mesurés à partir de l'emprise publique de la RD60 et de 2,00 mètres mesurés à partir de l'emprise publique des autres voies.

ARTICLE AUE-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1.** Les constructions nouvelles doivent être implantées :
- Soit en limite(s) séparative(s),
 - Soit avec un recul au moins égal à 3 mètres.

ARTICLE AUE-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE AUE-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1.** L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 70% de la surface totale du terrain.

ARTICLE AUE-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur maximale hors tout de toutes nouvelles constructions ne doit pas excéder 12 mètres, mesurée à l'aplomb de la construction à partir du terrain jusqu'au point le plus haut du bâtiment hors ouvrages techniques.
- 10.1.** Des éléments techniques (souches de cheminées, machineries d'ascenseur...) et/ou architecturaux, peuvent dépasser la hauteur maximale dans la limite de 10% du maximum autorisé.

ARTICLE AUE-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les dispositions de l'article 11, qui rendrait l'opération impossible, pourront être adaptées ou ne pas être appliquées, en cas de recours aux techniques de construction bioclimatiques.

11.1. Intégration des constructions dans le paysage :

- 11.1.1.** La mise en œuvre des matériaux, doit garantir la pérennité et la durabilité de la construction. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents.
- 11.1.2.** Les constructions, par leur implantation, leur gabarit (hauteur, largeur, profondeur) et le traitement des façades, doivent s'insérer harmonieusement dans le paysage urbain compte tenu des caractères dominants de celui-ci.
- 11.1.3.** Les extensions mesurées des bâtiments existants et les locaux annexes doivent être réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.
- 11.1.4.** Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télédistribution) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, climatiseurs, coffrets de comptage et de raccordement, etc.), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.
- 11.1.5.** Les antennes de téléphonie mobile, les antennes paraboliques et tous autres dispositifs d'émission et de réception, doivent être implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique la plus proche. Dans le cas où cela s'avère impossible, pour des raisons techniques qu'il convient de démontrer, leur impact visuel depuis la voie doit être limité au maximum. Les antennes collectives seront placées en toiture.

11.2. Façades :

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin que les façades principales. Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété.

- 11.2.1.** Des prescriptions particulières peuvent être édictées si le traitement des façades visibles depuis une voie est de nature à nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation, notamment concernant les façades « aveugles ».

11.2.2. Les façades doivent être ordonnées : respect d'un rythme et de proportions des façades et des ouvertures. Le marquage de l'ordonnancement peut notamment être réalisé par la mise en œuvre de modénatures. Lorsqu'elles existent, elles doivent être conservées ou restituées.

11.3. Devantures :

Nonobstant le règlement local de publicité des enseignes et de pré-enseignes, qui doit être respecté, les règles qui suivent doivent s'appliquer lorsqu'elles sont plus restrictives.

11.3.1. Les devantures commerciales et autres activités doivent être composées en harmonie (prise en compte du rythme des ouvertures, de leur proportion, de la nature et de la couleur des matériaux,...) avec les façades sur lesquelles elles s'intègrent. D'autres conceptions de devantures (ex : façades commerciales sur plusieurs niveaux,...) peuvent être autorisées sous réserve d'être en harmonie avec leur environnement. Si le commerce occupe un ou des niveaux supérieurs, les percements d'origine, ne seront pas modifiés.

11.3.2. Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs façades distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences.

11.3.3. Les rideaux de sécurité des vitrines commerciales doivent être placés à l'intérieur du local et doivent être ajourés, sauf nécessité technique ou architecturale qu'il convient de démontrer.

11.3.4. Les enseignes parallèles et perpendiculaires des devantures commerciales seront placées en dessous des appuis de fenêtres du premier étage. Les enseignes parallèles seront de préférence en lettres découpées. Les caissons lumineux sont interdits.

11.4. Toitures :

11.4.1. Les toitures doivent être traitées en harmonie avec les façades et le gabarit des constructions. Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être en harmonie avec le caractère dominant des constructions environnantes.

11.4.2. Les lucarnes et châssis de toiture doivent être axés sur les ouvertures des façades sur lesquelles elles se situent. Les châssis de toit seront encastrés.

11.4.3. Pour les constructions neuves, les installations techniques susceptibles de faire saillie en toiture doivent être regroupées et dissimulées au moins partiellement, si elles ne peuvent l'être totalement.

11.4.4. Les dispositifs solaires posés en toiture devront être intégrés harmonieusement à la toiture.

11.5. Clôtures :

11.5.1. Lorsque la clôture intègre une séquence déjà bâtie, présentant une unité architecturale, il peut être imposé un type de clôture en harmonie avec l'environnement immédiat de la construction.

- 11.5.2.** Les clôtures constituées de panneaux de béton préfabriqués apparents entre poteaux de béton ou d'un matériau brut (béton brut de décoffrage, parpaing de béton, brique destiné à être enduite, panneau en tôle ou en plastique...) sont interdites. De même sont interdits tout revêtement rapporté sur les murs constitués de brique, silex, moellon, bloc de pierre etc. (...) sauf nécessité technique le justifiant, notamment si l'ensemble de la clôture est en très mauvais état.

ARTICLE AUE-12 : AIRES DE STATIONNEMENT

- 12.1.** Le stationnement des véhicules à moteur correspondant aux besoins nouveaux engendrés par les constructions et installations nouvelles, par les réhabilitations, changements d'affectation ou d'usage, et par les reconstructions après démolitions (concomitantes) sur un même terrain, doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain de l'opération, par application des normes et prescriptions du présent article.

Si tel n'est pas le cas, les places doivent être réalisées à moins de 400 mètres dudit terrain (concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation, acquisition dans un parc privé, ou participation à la commune, si elle est instituée, en vue de la réalisation de parcs publics).

- 12.2.** Constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif (services publics, culture, sports, enseignement) :

Il n'est pas fixé de norme.

Le nombre de places autorisé ou imposé tiendra compte des caractéristiques de l'établissement (notamment en cas de reconversion d'un bâtiment) et de sa situation par rapport aux réseaux de transports collectifs et aux parkings publics (polyvalence d'utilisation des aires).

- 12.3.** Pour les autres constructions, les aires de stationnement des véhicules à moteur sont exigées à raison de (arrondi au nombre entier inférieur) :

- pour les constructions à usage de services, bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente ;
- pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher ;
- pour les établissements sanitaires, sociaux, hospitaliers, et toute activité s'y rapportant : 1 places pour 100 m² de surface de plancher.

- 12.4.** La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- 12.5.** Stationnement des vélos abrités :

Il doit être aménagé des aires ou locaux pour le stationnement des cycles, à raison de :

- pour les bureaux et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1,00 m² pour 50 m² de surface de plancher ;

- 12.6.** Les aires de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756 et n°99-757 du 31 août 1999 relatives à leur accessibilité aux handicapés

et aux personnes à mobilité réduite, et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de places.

ARTICLE AUE-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1.** Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément.
- 13.2.** Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés par des arbres de section minimale 18/20. Seront principalement utilisées les essences locales : charmes, houx, noisetier ..., (cf. annexes du règlement écrit / liste de référence des essences locales).
- 13.3.** En limite de zone A, la plantation de haies bocagère est obligatoire.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

SECTION 4

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE AUE 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 15.1.** Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et vivement conseillés (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie,).

ARTICLE AUE 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- 16.1.** Pour les réseaux de télécommunication électroniques, le nombre de fourreaux en zone urbaine doit être au minimum de deux. Des traverses doivent être prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.