

ZONE AUae

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser peu ou pas équipée, à vocation d'équipements collectifs socio - culturels et sportifs.

La zone AUae est urbanisable pendant la durée du P.L.U. au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics nécessaires,

La zone est concernée par le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable repéré par une trame au plan de zonage et soumis à des prescriptions particulières.

ARTICLE AUae 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - industriel,
 - artisanal
 - agricole,
 - commercial,
 - de bureaux et services,
 - hôtelier.
- b) Les installations classées* soumises à autorisation.
- c) Les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de véhicules,
 - les garages collectifs de caravanes*,
- d) Les carrières.
- e) Le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains de camping, les habitations légères de loisirs.

En outre, les affouillements de sol excédant 2m de profondeur sont interdits.

ARTICLE AUae 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admises sous condition dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes, après réalisation des équipements publics nécessaires :

- a) Les constructions à usage d'équipement collectif à vocation socio-culturelle ou sportive.
- b) Les habitations liées et nécessaires aux constructions autorisées dans la zone.
- c) Les installations classées soumises à déclaration liées aux activités admises dans la zone.
- d) Les parcs d'attractions ouverts au public à condition d'être compatibles avec le fonctionnement de la zone.

ARTICLE AUae 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Toute construction doit être reliée directement à une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

VOIRIE

Les caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées de façon à permettre le passage ou la manœuvre des véhicules lourds et des véhicules des services publics.

ARTICLE AUae 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement des eaux usées au réseau public d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

En application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994, le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents.

Toutefois, sur le secteur des Peyrouses les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau collecteur de type séparatif.

ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau basse tension doit être réalisé en souterrain ou par câbles pré-assemblés posés.

TELEPHONE / TELEDISTRIBUTION

Toute création ou extension de réseau doit être réalisée en souterrain sauf cas d'impossibilité technique.

ARTICLE AUae 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUae 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies.

Si cette règle entraîne l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE AUae 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative latérale et en fond de parcelle.

2) La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE AUae 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 4 m.

ARTICLE AUae 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUae 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 15 m à l'égout du toit, sauf impératif technique dûment justifié.

ARTICLE AUae 11 - ASPECT EXTERIEUR**ASPECT GENERAL :**

Les constructions doivent être traitées de manière simple et fonctionnelle : sont notamment exclues les imitations de matériaux.

Les murs séparatifs ou aveugles ont le même aspect que les murs façades.

TOITURES :

La pente des toitures doit être comprise entre 0% et 40% dans le sens convexe, avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les différents types de gaines doivent être traités obligatoirement sous toiture.

La mise en œuvre de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture est autorisée.

MATERIAUX ET COULEURS :

Les matériaux des couvertures ne devront présenter aucun caractère de brillance trop prononcée.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par nature sont destinés à l'être (briques creuses, plots en ciment,...).

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux (fausses briques,...)
- L'utilisation de couleurs vives sur de grandes surfaces.

ARTICLE AUae 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins engendrés par les constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les établissements ouverts au public doivent offrir des places de stationnement selon les normes applicables. Ils doivent comporter également des aires de stationnement réservées aux deux roues et aux véhicules des personnes handicapées. Ces aires de stationnement auront une sortie aménagée sur la voie publique assurant la sécurité des usagers et des piétons.

- Modalités d'application : en cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur l'unité foncière, il pourra être fait application de l'article L 421-3 et R 332-17 à 24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AUae 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Aires de stationnement

Les aires des stationnements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 6 emplacements.

Terrassements

Les terrassements et remblais sont recouverts de terre végétale et plantés.

Obligation de planter – Espaces non bâtis

Les espaces non bâtis devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

ARTICLE AUae 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.