

Zone AUe : zone d'équipements publics et logements sociaux

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUe 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles prévues en article AUe2.

ARTICLE AUe 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1 Rappels :

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les constructions ou occupations du sol sont admises uniquement si elles présentent le caractère d'intérêt général ou collectif avec : maison de retraite, logements sociaux avec possibilité de mixité, répartis selon les prescriptions du PLH, sous condition d'être compatibles avec l'OAP prévue à cet effet.

Les annexes sous réserve qu'elles soient directement liées aux constructions autorisées dans la zone.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux constructions admises dans la zone ou à la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou à la création de voirie.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUe 3 : ACCES ET VOIRIE

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée.

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Accès

Lorsque le 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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à leur approche permettant une lutte efficace contre l'incendie et au déneigement.

Une plate-forme de retournement fonctionnelle devra être prévue pour les véhicules, de dimensions 6m x 6m ou équivalent devant chaque stationnement à 7% de pente maximum.

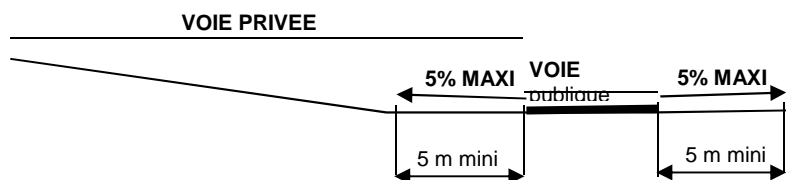
Voirie

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 4 m de plate-forme. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée. Selon la configuration des lieux, une sur largeur ponctuelle ou un aménagement spécifique (chicane, sens prioritaire de passage, ...) pourra être demandé afin de faciliter le croisement des véhicules ;
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- les voies privées nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles) ;

Accès et Voirie

Le raccordement d'un accès ou d'une voirie privée à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique.



ARTICLE AUe 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Ce raccord sera réalisé en accord avec le service gestionnaire.

Assainissement - eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, le branchement au collecteur public d'eaux usées est interdit.

Dans tous les cas, le traitement des eaux pluviales devra respecter les dispositions spécifiques précisées dans les annexes sanitaires.

Energies et communications :

Toute construction d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Les antennes de téléphonie mobile sont interdites dans cette zone.

ARTICLE AUe 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans Objet.

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Le retrait doit être mesuré à l'horizontale.

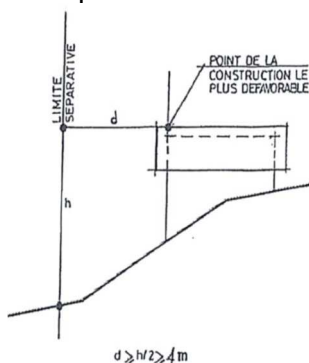
Cette règle ne s'applique pas aux voies privées de lotissement et servitudes de passage, même ouvertes à la circulation publique et pour lesquelles il est fait application de l'article 7.

Une distance inférieure pourra être admise à titre exceptionnel, en fonction de l'implantation du bâti environnant ou de la topographie des lieux ou des contraintes du site.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

ARTICLE AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Une distance inférieure pourra être admise à titre exceptionnel, en fonction de l'implantation du bâti environnant ou de la topographie des lieux ou des contraintes du site.

En outre, la construction en mitoyenneté est autorisée seulement si elle prolonge un alignement le long des voies publiques.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

Les murs de soutènement strictement nécessaires à la réalisation d'un accès ou d'une voirie peuvent être implantés sans condition de recul.

Les constructions annexes non habitables peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines, à condition que leur hauteur côté limite n'excède pas 2 m 50 m à la sablière et 4m en tout point de la couverture du toit par rapport aux terrains naturel et aménagés situés à l'aplomb. Aucune façade bordant les propriétés voisines ne dépassera 12 ml.

Les ouvrages en lien avec la gestion des eaux pluviales, les panneaux photovoltaïques ou solaires au sol doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 3 mètres minimum. En outre, les panneaux photovoltaïques ou solaires au sol ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur par rapport aux terrains naturels et aménagés.

Le recul se calcule par rapport aux limites du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE AUe 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES

Implantation libre.

ARTICLE AUe 9 : EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE AUe 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

ARTICLE AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,80 m dans le cas où elles constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité, et la visibilité en général.

ARTICLE AUe 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules, des employés et des visiteurs.

Pour les projets de 4 logements et plus : 1 place visiteur maximum pour 4 logements pourra être demandée selon les besoins et l'importance de l'opération, étant ici précisé que tout commencement d'une tranche donnera lieu à une place de stationnement supplémentaire.

Pour la maison de retraite, 30 % des places devront être enterrées ou intégrées au bâtiment principal.

Pour les projets supérieurs à 3 logements, 75 % des places exigées devront être enterrées ou intégrées au bâtiment principal. Ces dernières ne devront pas être closes.

ARTICLE AUe 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les stationnements liés à l'habitation, les aires de stationnement et de circulation extérieures doivent être réalisées avec des matériaux drainants et perméables. L'enrobé sera limité à la voirie d'accès au (x) garages(s).

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation, aires de service et de stationnement seront obligatoirement paysagées.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans Objet.

ARTICLE AUe 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE AUe 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.