

ZONE AUC

Caractère de la zone :

Cette zone est destinée à recevoir des équipements publics afin d'apporter une offre de services en adéquation avec le développement démographique de la commune et les besoins de la population.

Cette zone est insuffisamment équipée. Sa constructibilité est subordonnée à la réalisation des travaux de viabilité à l'intérieur de la zone (voirie, eau potable, éclairage, électricité, assainissement et défense incendie). L'assainissement collectif desservira cette zone.

La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Retrait-Gonflement des sols argileux** approuvé le 25 avril 2005, toutes les constructions et installations devront respecter les prescriptions réglementaires en annexe du PLU (pièce 7-4).

ARTICLE AUC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations des sols suivantes :

- toute forme de construction ou d'installation à l'exception de celles décrites à l'article AUC2.

ARTICLE AUC 2 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol ne pourront être admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1- Les constructions et les modes d'occupation et d'utilisation du sol destinés à des équipements collectifs ou d'intérêt général, publics ou privés, à caractère administratif, social, culturel, sanitaire, sportif, scolaire, ou de loisirs et à l'implantation de tout service public ainsi que les logements de fonction liés à ces équipements.

2- En cas de sinistre ou de vétusté, pourra être autorisée la reconstruction d'une surface de plancher égale à la superficie détruite et affectée à la même occupation.

3- Les installations classées soumises à autorisation, sous condition qu'elles satisfassent à toutes les exigences de sécurité liées à leur implantation.

4- Les aires de jeux et de sports.

5- Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne pourront être implantées dans d'autres lieux, telles que pylônes, poste de transformation..

ARTICLE AUC 3- ACCES ET VOIRIE

1-ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (enlèvement des ordures ménagères...).

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles 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.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

2-VOIE NOUVELLE

Toute construction ou toute installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques techniques, dimensions, formes correspondent à sa destination, aux usages qu'elle supporte ou aux opérations qu'elle doit desservir, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou les câbles, ne sont pas assujettis à cette règle.

Les nouvelles voies en impasse qui desservent plus de deux terrains doivent permettre le demi-tour des véhicules. L'aire de demi-tour doit consommer la moindre superficie de terrain tout en permettant une manœuvre simple. Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement, ou inadaptées à la circulation des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent présenter un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères facilement accessible depuis la voie principale.

3-PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIETONNIERS

Toute voie nouvelle, privée ou publique, doit permettre le déplacement en sécurité de l'ensemble des usagers et notamment les personnes à mobilité réduite (PMR), piétons, cycles et autres usagers doux.

ARTICLE AUC 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les canalisations doivent être suffisantes pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel en annexe.

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets.

Les conditions et les modalités de raccordements et de déversement des effluents dans le réseau des eaux usées devront être conformes au règlement du service d'assainissement collectif de la commune de La Ville-Dieu-du-Temple annexé au PLU.

b-Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Les installations devront être raccordées au réseau d'eaux pluviales ou de fossés, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte, de par leur nature ou leur quantité, à la santé et à la salubrité publique ainsi qu'à la conservation de la faune, de la flore et des milieux aquatiques :

- × les aires de parking, de lavage et de réparation des véhicules ainsi que les aires de distribution de carburants à condition que les effluents subissent un traitement par un débourbeur-déshuileur correctement dimensionné.

Les règles, applicables en matière de collecte et de traitement des eaux pluviales concerné par l'opération d'aménagement ou de construction projetée, ont fixé un débit de fuite maximum de **3 l/s/ha** en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

3- ÉLECTRICITE

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'électricité doivent être prévus et doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

4. AUTRES RESEAUX

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution (gaz, télécommunications,...) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

ARTICLE AUC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

Les constructions doivent être édifiées :

- × soit à l'alignement
- × soit à 5 mètres minimum de l'emprise des voies.

ARTICLE AUC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1- Toute nouvelle construction devra être implantée à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2- De part et d'autre des ruisseaux et "fossés-mères" repérés sur le document graphique, toute construction devra être implantée à une distance de la crête des berges au moins égale à 4 mètres.

En outre, il ne sera admise aucune clôture à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres) et ce, pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

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

Non réglementé

ARTICLE AUC 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AUC 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

- × Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur
- × La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant non rapporté jusqu'au sommet du bâtiment.
- × La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant non rapporté jusqu'au sommet du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps ajourés, lucarnes, frontons, chiens assis et autres éléments de décors architecturaux, ou tout dispositif nécessaire à l'utilisation des installations liées à la production d'énergie renouvelable, notamment, les capteurs solaires.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur tels que château d'eau, éoliennes, pylônes, antennes collectives...

ARTICLE AUC 11- ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ou installations doivent :

- être adaptées au terrain naturel. Les terrassements devront être évités au maximum.
- les murs devront recevoir une finition, les matériaux tels que panneaux béton, parpaings ou briques creuses laissées bruts sont prohibés.

Les clôtures doivent être sobres et de couleur discrète. Dans tous les cas, les clôtures en bordure des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Elles peuvent être constituées de grilles, grillages, murs maçonnés, merlons de terre, murs de gabions.

ARTICLE AUC 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE AUC 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**1 – LES ESPACES LIBRES**

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doivent être aménagés en jardins gazonnés et plantés.

2 – PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent comporter un arbre de haute tige pour 4 emplacements; ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

ARTICLE AUC 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

