

ZONE AUb ZAC de POUILLE

*

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Les zones à urbaniser (AU), pourront être ouvertes à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics sur la zone concernée.

ARTICLE AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les défrichements des espaces boisés classés,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liées à une opération autorisée,
- Le stationnement permanent de caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping, caravanage et des parcs résidentiels de loisir,
- Les opérations individuelles si elles ne font pas partie d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Toute construction nouvelle sera tenue de respecter les principes d'aménagement de la ZAC présentés dans les Orientations d'Aménagement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUb 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

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.

Les accès directs seront interdits sur la voie primaire, à l'exception des porches de bâtiments collectifs.

II - VOIRIE

Définition : est considéré comme voie nouvelle tout chemin ou passage devant desservir l'accès automobile de plus de 2 terrains destinés à la construction.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voirie nouvelle devra être compatible avec les principes d'aménagement de la ZAC présentés dans les orientations d'aménagement du PADD.

- Cheminements piétons et pistes cyclables :

Des aménagements spécifiques seront à prévoir dans l'emprise de la voie primaire et de la voie de liaison vers le collège. La création de pistes cyclables et de chemins piétons permettant de satisfaire les besoins liés à l'opération pourra être exigée.

- Pour des impératifs de fonctionnements ou techniques, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public, nécessaires aux services publics ou aux réseaux d'intérêt public.

ARTICLE AUb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eau pluviales. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Elles seront déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

- Pour des impératifs de fonctionnements ou techniques, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public, nécessaires aux services publics ou aux réseaux d'intérêt public.

ARTICLE AUb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

L'implantation s'entend par rapport à la limite entre le domaine privé et le domaine public et non pas par rapport à l'axe de la voie.

Implantation selon les typologies de construction et les voies sur lesquelles elles s'implantent :

Voie primaire 1 :

Maisons individuelles : sans objet
Maisons individuelles groupées : 10 m minimum
Bâtiments collectifs : 10m minimum

Voies secondaires :

Maisons individuelles : 3 m minimum
Maisons individuelles groupées : 3 m minimum
Bâtiments collectifs : 3 m minimum

Les balcons pourront être construits en décrochement sur la bande inconstructible.

- Pour des impératifs de fonctionnements ou techniques, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public, nécessaires aux services publics ou aux réseaux d'intérêt public.

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de la toiture.

Implantation selon les typologies de construction :

Maisons individuelles et individuelles groupées :

Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3m. (garages...)

Bâtiments collectifs :

Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4m.

- Pour des impératifs de fonctionnements ou techniques, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public, nécessaires aux services publics ou aux réseaux d'intérêt public.

ARTICLE AUb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE AUb 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AUb 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de la toiture. En aucun cas, elle ne devra dépasser 11,50 m, exceptés les bâtiments publics.

Les hauteurs maximales à respecter sont données ci-dessous en tenant compte des îlots où s'implantent les constructions, et de leur position par rapport aux emprises publiques.

Îlots « primaires » (correspondant à des îlots mixtes à dominante de logements collectifs)

Hauteur maximale 11,50 m (R+3)

Îlots « secondaires » :

IS : îlots mixtes de logements individuels groupés (dominante) et collectifs

Hauteur maximale 9,50 m (R+2 et 1/2)

ISa : îlots mixtes de logements individuels groupés (dominante) et collectifs, et/ou équipement

Hauteur maximale 9,50 m (R+2)

IS1 : îlots mixtes de logements individuels groupés (dominante) et individuels

Constructions implantées sur voies publiques : hauteur maximale 9,50 m (R+2)

Constructions implantées en intérieur d'îlots : hauteur maximale 6,50 m (R+1)

Ilot « tertiaire » IT (correspondant à un îlot à dominante pavillonnaire)

Hauteur maximale 6,50 m (R+1)

- Pour des impératifs de fonctionnements ou techniques, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public, nécessaires aux services publics ou aux réseaux d'intérêt public.

ARTICLE AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages).

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

La hauteur maximale des murs de clôture en limite du domaine public est limitée à 1.20 m. Des hauteurs supérieures, mais limitées à 2 m, pourraient être acceptées si elles répondaient à une meilleure intégration de la clôture dans le paysage urbain.

- Pour des impératifs de fonctionnements ou techniques, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public, nécessaires aux services publics ou aux réseaux d'intérêt public.

ARTICLE AUb 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé :

Nombre d'aires selon les typologies de construction et les types de logement :

- Maisons individuelles : 2 places,
- Maisons individuelles groupées :
 - T1 : 1
 - T2 : 1,5
 - T3 : 1,8
 - T4 : 2

- Bâtiments collectifs :
 - T1 : 1

T2 : 1,5
T3 : 1,8
T4 : 2

- - Bureau et commerce : 1 aire pour 40 m2 de SHON.
- - Hôtel - Restaurant : 1 aire par chambre.
1 aire par 10 m2 de salle de restaurant.
- Salle de spectacle et de réunion : à définir suivant capacité d'accueil (avec un minimum d'une aire pour 5 places de capacité d'accueil).
- - Etablissement d'enseignement : 1 aire par salle de classe

Pour les activités ou équipements non mentionnés, la norme à appliquer sera celle de l'activité ou de l'équipement ci-dessus le plus directement assimilable.

- Pour des impératifs de fonctionnements ou techniques, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public, nécessaires aux services publics ou aux réseaux d'intérêt public.

ARTICLE AUb 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues.

- Pour des impératifs de fonctionnements ou techniques, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public, nécessaires aux services publics ou aux réseaux d'intérêt public.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.