

ZONE 1AUx

Caractère de la zone

Cette zone naturelle non-équipée sera, compte tenu de sa situation, urbanisée dans l'avenir. Elle est destinée à l'extension de la zone UX, c'est-à-dire à l'accueil d'entreprises conchylicoles, agricoles, artisanales, commerciales, ou de petites industries ainsi qu'à tout équipement public ou privé dont la présence n'est pas souhaitable dans les zones d'habitat.

Article 1AUx.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. 1AUx.1

Les occupations et utilisations du sol autres que celles désignées dans « le caractère de la zone » sont interdites et notamment :

- Les nouvelles habitations à l'exception de celles prévues dans l'article 1AUx2,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- Les abris de fortune,
- Le stationnement des caravanes,
- Tout hébergement léger de loisir,
- Les carrières ,
- Les exhaussements et affouillements de sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article 1AUx2,

Article 1AUx.2 Occupations ou utilisations du sol

Art. 1AUx.2

CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :

Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la viabilisation de la zone et de la réalisation des équipements et aménagements prévus par les orientations particulières d'aménagement, sous réserve que l'opération projetée ne compromette et ne renchérisse pas le développement ultérieur de la zone.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises aux conditions suivantes :

- Les logements sont autorisés s'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone et sous réserve qu'ils soient inclus dans un bâtiment d'exploitation.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure, ou permettant de situer les constructions au-dessus du niveau de la nappe phréatique hivernale, dès lors que des dispositions sont prises pour assurer leur bonne insertion dans le paysage (limitation de la pente des talus, plantations, etc...)
- Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

Article 1AUx.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. 1AUx.3

I - ACCES :

- pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Cet accès aura une largeur minimale de 5m.

- la disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique ; les véhicules doivent pouvoir entrer et sortir des parcelles sans manœuvrer sur la voie publique.

II- VOIRIE :

- les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse se termineront par une placette permettant aux véhicules de faire demi-tour.

Article 1AUx.4 Conditions de desserte par les réseaux

Art. 1AUx.4

I - EAU POTABLE : le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

II- ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelles.

b) Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales : (dispositions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique) "*tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.*"

c) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur-déshuileur, etc...) seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

III- ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

Dès lors que l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés. -

Article 1AUx.5 Superficie minimale des terrains

Art. 1AUx.5

Néant.

Article 1AUx.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. 1AUx.6

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 10m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

Article 1AUx.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Art. 1AUx.7

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative de propriétés soit à une distance de celle-ci au moins égale à 4m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.
Elles s'appliquent sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement.

Article 1AUx.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Art. 1AUx.8

Deux constructions non-contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.
Elles s'appliquent sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement.

Article 1AUx.9 Emprise au sol des constructions

Art. 1AUx.9

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

Article 1AUx.10 Hauteur des constructions

Art. 1AUx.10

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles, et leur hauteur totale restera inférieure à 12 m, compté par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé pour édifier des ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, etc ...

La réalisation de sous-sol est interdite pour les parcelles situées à l'ouest du Chemin des Souvilles.
--

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

Article 1AUx.11 Aspect extérieur

Art. 1AUx.11

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toutes nouvelles constructions pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

FAÇADES :

Les façades, murs de soutènement ou murs de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents doivent recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la région et en particulier avec la pierre de Montmartin.

La couleur des enduits sera choisie dans le respect de la palette de couleurs déposée à la mairie. Ainsi, on privilégie l'emploi d'enduits de couleur, sable, blanc cassé, jaune clair, beige, greige ou gris.

RECOMMANDATION :

Les façades seront couvertes de bardage de bois brut ou de bardage métallique de couleur clair dans les tons de gris.

La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

TOITURES ET COUVERTURES :

Les couvertures seront de couleur ardoise.

CLÔTURES :

Sur voie : les clôtures sont constituées d'un grillage rigide sur potelet doublé ou non d'une haie taillée d'essences locales.

Le long des limites séparatives de propriétés qui sont aussi des limites de zone : la hauteur des clôtures est mesurée à 2m ; Elles seront constituées de haies vives d'essences locales doublées ou non de grillage ; leur base pourra être constituée d'un muret si sa hauteur reste inférieure à 0,40m.

Article 1AUx.12 Stationnement

Art. 1AUx.12

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

Article 1AUx.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Art. 1AUx.13

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

10 % de la superficie de la parcelle sera traitée en espace vert planté.

Les clôtures vertes seront constituées de haies vives d'essences locales ; elles doubleront obligatoirement, en limite de zone, les clôtures grillagées.

Toute aire de stationnement sera plantée d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.

Aucune aire de stockage ne pourra être réalisée dans la marge de recul des constructions par rapport aux voies.

Article 1AUx.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Art. 1AUx.14

Néant.