

Chapitre V – Dispositions applicables à la zone V AU

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone réservée principalement aux activités sportives, de loisirs et de tourisme ainsi qu'aux activités culturelles, avec l'aménagement des terrains et la construction des équipements et hébergements qui y sont liés.

Elle est composée de plusieurs secteurs distincts géographiquement avec des vocations complémentaires :

V AUa : secteur du complexe sportif communal

V AUb : secteur d'accueil des équipements sportifs. Ce secteur localisé à proximité de la ville peut aussi accueillir des équipements publics, des équipements de loisirs.

V AUc : secteur d'équipements sportifs.

La zone est concernée par le risque de retrait et gonflement des argiles (voir annexe 3 du règlement).

Section I – Nature de l'Occupation et de l'Utilisation du Sol

ARTICLE V AU 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les carrières et les gravières,
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles visées en V AU 2,
- les lotissements,
- les constructions nouvelles à usage d'habitation non autorisées à l'article V AU 2,

ARTICLE V AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans la zone V AU peuvent être admises sous conditions :

- 1) en attente de la réalisation des équipements publics de viabilité nécessaires :
L'évolution des constructions existantes conformément à l'article 4 des Dispositions Générales du présent règlement.
- 2) A condition qu'elles puissent être raccordées aux équipements publics de viabilité nécessaires :
 - Les équipements et les constructions liées aux activités culturelles, sportives, de loisirs et de tourisme, notamment :
 - une salle des fêtes ou une salle polyvalente
 - le camping, le caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
 - les hôtels et les restaurants,

- les installations sportives extérieures ou couvertes,
 - le logement nécessaire au gardiennage des installations.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elle n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et sous réserve que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Section II – Condition de l'Occupation du Sol

ARTICLE V AU 3 - Accès et voirie

1 – Accès

- * Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- * Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4,00 mètres).
- * Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- * Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- * Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- * Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone seront interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections de Routes Nationales et Départementales désignées sur les plans.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres (RD)

Sont concernées : la RD 609 et la RD 156e4.

L'aménagement d'équipements ou la construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut être interdite :

- si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou plusieurs arbres,
- si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

2 – Voirie

- * Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- * Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Voies classées bruyantes : Autoroute A 75 - 2^{ème} catégorie – RD 609 - 4^{ème} catégorie

Les constructions d'habitation situées dans la bande de 250 m de part et d'autre de l'A75 et les constructions d'habitation situées dans la bande de 30 m de part et d'autre de la RD 609 devront respecter les dispositions réglementaires en vigueur sur l'isolement acoustique des habitations, et notamment le décret 95-21 du 09.01.95, ainsi que l'arrêté interministériel du 30.05.1996.

ARTICLE V AU 4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

2 – Assainissement – eaux usées

* Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

* Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif eaux usées.

* L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

* Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou effluents en provenance de fosses.

3 – Assainissement – eaux pluviales

* Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales, existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

* En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Réseaux séparatifs

La Commune étant équipée de réseaux publics séparatifs pour l'assainissement et les eaux pluviales, tout propriétaire doit mettre en place, dans son terrain, deux canalisations indépendantes pour permettre, après avis des services techniques de la Commune, le raccordement, l'un au réseau public d'assainissement, l'autre au réseau public des eaux pluviales.

4 – Electricité – Téléphone – Télédistribution – Eclairage public

* Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

5 – Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente.

ARTICLE V AU 5 - Caractéristiques des terrains

Les divisions de terrains doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

ARTICLE V AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- Autoroute A75 : 100 m de l'axe de la voie,
- Route Départementale 609 : 75 m de l'axe de la voie, sauf en secteur V AUb où le recul est de 20 m de l'axe de la voie,
- Routes Départementales : 15 m de l'axe de la voie, avec un minimum de 10 m de l'alignement,
- Les autres voies : 10 m de l'alignement.

ARTICLE V AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à 6 m au moins des limites séparatives.

ARTICLE V AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

Non réglementé.

ARTICLE V AU 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE V AU 10 - Hauteur des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir de tout point du sol existant (terrain naturel) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur totale

Non réglementé.

ARTICLE V AU 11 - Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. TOITURES

L'ensemble des couvertures visibles depuis tout point du site doit être traité comme une partie intégrantes des volumes (géométrie, matériaux, couleurs, etc...) au même titre que les façades.

2. FACADES

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

3. MURS DE SOUBASSEMENT ET DE SOUTÈNEMENT

Les murs de soubassement de la construction ainsi que les murs de soutènement des terrasses prolongeant la construction ou aménageant le jardin ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80 m. Ils seront traités en murs de pierre ou en maçonnerie enduite dans les teintes de gris colorés beaucoup plus foncées que celle de la construction.

Les soubassements implantés sur des déclivités importantes seront traités par une succession de murets séparés par des banquettes végétalisées.

4. CLOTURES

Tout mur de clôture doit être composé dans un esprit de simplicité, la profusion de formes et de matériaux doit être évitée.

Tout portique ou élément « décoratif » tel que dé, roue de charrette, etc... est interdit.

5. MATERIAUX

Sont interdites les imitations de matériaux tels que : faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc...

6. DISPOSITIONS GENERALES

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

ARTICLE V AU 12 - Stationnement

* Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et utilisations du sol admises, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

- * Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

ARTICLE V AU 13 - Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

- * Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- * Les espaces boisés classés au plan de zonage, existants ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (voir article 3-3 des Dispositions Générales du présent règlement).

Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol

ARTICLE V AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

- * Le COS est fixé à 0,30 pour le secteur V AUb
et à 0,10 pour le secteur V AUc.
- * Le C.O.S. n'est pas réglementé pour les constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, ni aux équipements publics et d'infrastructure.