

ZONE 1AUE

La zone 1AUE correspondant à des terrains naturels destinés à être urbanisés à vocation d'équipement ou de service, compatible avec un aménagement cohérent de la zone, situés à l'entrée du bourg de LAROQUEBROU

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

ARTICLE 1AUE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 1AUE2.

ARTICLE 1AUE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement, existants à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de l'unité, sont admises :

1/ Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'équipement et de services publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec un schéma d'aménagement cohérent de la zone

2/ Les constructions à usage d'équipement et de services publics ou d'intérêt collectif, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, compatibles avec un schéma d'aménagement cohérent de la zone

3/ Les constructions d'habitation nécessaires à la direction, au gardiennage ou à la surveillance des établissements autorisés dans la zone, sous réserve d'être compatibles avec un schéma d'aménagement cohérent de la zone

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE3 : ACCES ET VOIRIE

1- Accès

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 fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, etc.

L'aménagement des accès doit apporter la moindre gêne à la circulation publique et obtenir l'accord du service gestionnaire de la voirie.

Les accès des parcelles se feront par la voie interne de desserte de la zone.

Le projet, s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité du fait de sa situation, ses caractéristiques ou son importance, peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de la réalisation de prescriptions spéciales, et notamment l'aménagement approprié des accès et carrefours avec les voies existantes.

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 caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, etc.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les préconisations des orientations d'aménagement en matière de voirie (desserte et liaison avec les quartiers voisins) doivent être prises en compte.

ARTICLE 1AUE4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux publics et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des gestionnaires concernés.

1- Eau Potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution, de caractéristiques suffisantes et conforme aux conditions fixées par la réglementation en vigueur.

2- Assainissement

Toute construction ou installation, qui le nécessite, devra être raccordée à un dispositif d'assainissement collectif ou non collectif, conforme à la carte de zonage d'assainissement et à la réglementation sanitaire en vigueur.

S'il y a lieu, un prétraitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par le service gestionnaire du réseau d'assainissement collectif.

3- Eaux Pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle, par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines et voies publiques

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permet pas, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau pluvial, s'il existe, après accord de la commune. Celle-ci pourra imposer certaines conditions, en particulier, un prétraitement approprié. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs (code civil art 640 et 641).

4- Electricité - Téléphone

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électriques et téléphoniques doit être réalisé en souterrain.

5- Collecte des ordures ménagères

Les projets devront intégrer, les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

ARTICLE 1AUE5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.
Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE 1AUE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise des voies.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les petites constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées :

- soit sur les limites séparatives de propriété,
- soit à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 5 m (H/2, minimum 5 m), des limites séparatives

Des implantations différentes pourront être autorisées dans les cas suivants :

- opérations d'aménagement d'ensemble, si le principe d'implantation est de nature à améliorer l'insertion urbaine de l'opération,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de toutes les constructions de l'unité foncière ne pourra excéder 30% de la partie de l'unité foncière constructible.

ARTICLE 1AUE10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel existant avant travaux, jusqu'au faitage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- La hauteur des constructions à usage d'équipement et de service public ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée
- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à deux étages construits sur rez-de-chaussée (R+2 ou R +1+C)

ARTICLE 1AUE11- ASPECT EXTERIEUR

1- Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Des dispositions ou des matériaux différents de ceux prévus ci après, pourront être autorisés, pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

2- Volumétrie et implantation

La volumétrie du bâti devra se rapprocher par ses proportions, sa forme et son implantation topographique de l'architecture traditionnelle.

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain, afin de réduire au maximum les déplacements de terre et les talus, qui se limiteront à l'emprise du bâtiment. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules sur la parcelle se feront au plus proche de la voie publique.

3- Toitures

Les couvertures seront constituées :

- de tuiles de terre cuite naturelle de type canal ou romane à onde forte, de teinte rouge ou rouge vieilli
- de métal (zinc pré patiné, cuivre ou bac métallique de teinte lauze)
- de bardeaux de bois
- de toiture terrasse avec protection d'étanchéité en graviers, briques concassées ou végétale

Les pentes des couvertures seront adaptées à la nature et aux exigences de mise en œuvre des matériaux utilisés.

4- Façades

Les matériaux de façade devront être adaptés aux teintes du contexte urbain et paysager et pourront être constitués notamment :

- d'enduits de finition lisse, talochée ou feutrée,
- de bardage bois d'aspect brut naturel ou peint de ton sombre,
- de béton brut teinté dans la masse,

à l'exception des matériaux clairs, brillants ou réfléchissants, de la brique et du parpaing brut, des plaquages de pierre, des enduits non lisses, des bois vernis ou panneaux de bois de finition teinte miel, qui ne sont pas autorisés.

5- Ouvertures et menuiseries extérieures

Les menuiseries seront réalisées, avec une unité d'aspect sur l'ensemble de la construction et avec un matériau pouvant être peint.

6- Panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et autres dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et autres dispositifs de production d'énergie renouvelable pourront être admis, en fonction des caractéristiques du bâtiment et de son contexte urbain et paysager, sous réserve de ne pas interférer avec les perspectives paysagères ou monumentales existantes sur le patrimoine protégé et de respecter les dispositions suivantes :

- pour les constructions neuves, de faire partie intégrante du projet architectural,
- pour les constructions existantes, d'être implantés de façon à être le moins perceptibles depuis les espaces publics ou intégrés à un projet de restauration.

7- Clôtures

La réalisation de clôture ne doit pas réduire la visibilité pour la circulation publique. La hauteur maximale des clôtures, ne devra pas excéder 1,50 m, par rapport au niveau du domaine public.

Sur le domaine public

Les clôtures, si il y a lieu, devront être constituées de :

- murs appareillés en pierre de pays,
- mur en maçonnerie enduite, de ton naturel, surmontés ou pas, de grilles en métal ou en bois,
- haie vive, composée de plusieurs essences végétales locales, recommandées à l'article 13, éventuellement doublée d'un grillage de couleur sombre partant du sol ou d'une clôture en bois.

En limite de zone naturelle ou agricole, les clôtures devront être constituées de haies composées d'essences végétales locales variées, recommandées à l'article 13, respectant le caractère champêtre, éventuellement doublées de fils de fer sur piquets bois, de grillage de couleur sombre partant du sol ou de clôture en bois naturel.

ARTICLE 1AUE12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager destiné à réduire leur impact dans le paysage. L'imperméabilisation des espaces non bâtis sera limitée aux aires de stationnement et de manœuvre.

ARTICLE 1AUE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Aménagements paysagers

Les plantations, haies et alignement d'arbres existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. Afin de maintenir le caractère champêtre, les aménagements paysagers d'accompagnement des constructions, privilégieront les espèces végétales feuillues régionales.

Liste des essences végétales recommandées pour les plantations

Arbre de haut jet	Arbuste	Arbuste buissonnant pour haie
Alisier	Aulne glutineux	Eglantier
Châtaigner	Bouleau verruqueux	Bourdaie
Chêne sessile	Charme commun	Cornouiller sanguin
Chêne rouge d'Amérique (mêlé avec autres essences)	Erable champêtre	Noisetier commun
Erable plane	Saule marsault	Fusain commun
Erable sycomore	Essences fruitières traditionnelles : pommiers, poiriers, pruniers, cerisiers	Sorbier des oiseleurs
Frêne commun		Groseillier commun
Hêtre		Prunellier
Merisier		Sureau noir ou rouge
Noyer commun		Troène
Tilleul à grandes feuilles		Viorne lantane ou viorne obier
Tremble		Genêt à balais
Orme champêtre		Houx commun
		Lilas commun
		Charmille

2- Alignements bocagers et éléments paysagers identifiés au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme, par des cercles verts dans le document graphique

La pérennité des éléments de végétation (alignements d'arbres, haies bocagères, parcs, arbres isolés...), identifiés dans les documents graphiques, comme présentant un intérêt paysager ou écologique, doit être assurée, dans son linéaire et sa structure, notamment la préservation des arbres de haut-jet. Leur exploitation sera compensée par leur renouvellement.

Les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme et ne seront admis pour les motifs suivants :

- exploitation dans la limite de un tiers des arbres de l'alignement sur une période de 10 ans, préférentiellement sur les arbres mûrs, dépérissants ou dangereux
- raisons phytosanitaires liés à la santé et à la vie de l'arbre,
- raisons de sécurité,
- nécessité d'accès à la parcelle, si aucun autre accès n'est possible,
- aménagement d'un équipement nécessaire aux services publics.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé