

CHAPITRE 4 : ZONE 1AULS

CARACTÈRE DU SECTEUR

La zone **1AULS** est réservée à des équipements à usage sportif, de loisirs, d'enseignement, sanitaire, social ou culturel. Il s'agit d'un secteur sensible, soumis à des contraintes paysagères en raison de sa situation en bordure de la rocade.

SECTION I. -NATURE ADE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AULS 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article 2
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les commerces
- les activités d'artisanat
- les activités d'industrie
- les entrepôts

ARTICLE 1AULS 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les équipements publics ou collectifs à usage de sports, de loisirs, d'enseignement, sanitaire, social ou culturel, et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des équipements autorisés.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres, ou pour des raisons fonctionnelles et hydrologiques.

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AULS 3 - VOIRIE ET ACCES

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

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

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux».

Les cheminements piétonniers faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE 1AULS 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

1) Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

2) Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation qui engendre des eaux usées.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être réalisés de manière à favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de préférence selon des méthodes alternatives (noue, chaussée drainante...). Les bassins de rétention devront être accessibles pour l'entretien et participer à la qualité du site.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public lorsqu'il existe que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant ou d'impossibilité de raccordement, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre et sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

Le débit de fuite des opérations de plus de 5000 m² est limité au seuil maximum de 10 litres par seconde et par hectare.

ARTICLE 1AULS 5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AULS 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 3 mètres de la limite de l'emprise des voies.

Cette distance est portée à 35 m de l'alignement de la R.N. 1031.

ARTICLE 1AULS 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.
La marge de recul pour les annexes n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AULS 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AULS 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AULS 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction est limitée à 7 m à l'égout du toit et à 12 m au faîtage.

Dispositions générales:

La hauteur est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain naturel avant travaux.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé, de façon ponctuelle, pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

ARTICLE 1AULS 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Terrassements :

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible.

Lorsque les terrassements s'avèrent indispensables (par exemple: terrains en pente), les buttes artificielles à forte pente, dites "en taupinière", ayant pour effet de surélever le rez de chaussée d'un niveau sont interdites. Toutefois, cette surélévation peut être admise lorsque les remblais présentent une pente douce (inférieure à 20%) dissimulant le soubassement, ou le sous-sol lorsqu'il est autorisé, et garantissant une bonne intégration de la construction dans son environnement bâti et naturel.

Façades :

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades et de leurs ouvertures, y compris les façades des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

La couleur des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le paysage bâti ou naturel environnant.

L'emploi des matériaux traditionnels du bourg de Clairoix sera privilégié (pierre apparente ou enduit ton pierre, et brique rouge de pays non flammée).

Les enduits et les peintures doivent être de teinte neutre et discrète. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits, sauf sur des petites surfaces (les menuiseries, par exemple).

Les enduits devront être lisses ou talochés, de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, ocre, ton pierre du pays, ...) à l'exclusion du blanc pur et des couleurs vives. Toutefois, ceux-ci pourront être utilisés sur des petites surfaces (les menuiseries, par exemple).

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

Pour les équipements de grand volume, la trame générale des façades doit être à dominante horizontale afin de faciliter l'insertion des bâtiments dans le paysage. Toutefois, ponctuellement, des éléments verticaux ou obliques pourront mettre en évidence des ouvertures. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit, de même que les bardages brillants.

Toitures :

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter le paysage bâti ou naturel environnant.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer aux toitures et ne doivent pas être visibles depuis la rue et les espaces publics.

Pour les équipements :

La pente minimale de ces constructions n'est pas réglementée.

Les matériaux utilisés en toiture doivent être de teintes neutres, s'harmonisant avec le paysage naturel et bâti environnant.

L'emploi en couverture de tôles ondulées et de tous les types de tôles brutes, galvanisées ou brillantes, n'est pas admis.

Annexes :

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être enterrées.

Clôtures :

Les clôtures sont facultatives. Si elles ne sont pas prévues, les plantations à réaliser, tant sur la voie publique que dans la marge de recul à partir de l'alignement, doivent être établies en harmonie.

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.

Elles doivent être à dominante végétale, constituées d'essences locales (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" en annexe 4 du présent règlement), avec un mélange d'essences persistantes ou marcescentes et caduques, assurant leur efficacité en toute saison.

La plantation d'essences banalisantes (par exemple de type thuya ou autre conifère) n'est pas autorisée.

Les clôtures végétales peuvent être doublées par un grillage qui, pour être discret, doit être de couleur vert foncé (idem pour les poteaux métalliques).

Les clôtures en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

ARTICLE 1AULS 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

L'annexe n°3 au présent règlement fixe les normes applicables.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant, avec un minimum de 1 place de stationnement vélo pour 4 places de stationnement automobile.

ARTICLE 1AULS 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

L'utilisation d'essences locales variées, fruitières ou ornementales, est à retenir, de même que la recherche d'une dominante d'espèces caduques (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" en annexe 4 du présent règlement).

Les surfaces non bâties et non aménagées en espaces récréatifs, en circulation et accès de service ou en stationnement, doivent être obligatoirement engazonnées et réservées à des plantations.

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1000 m². Ils doivent être composés d'essences locales caduques et persistantes ou marcescentes (feuillage qui se flétrit sur la plante sans s'en détacher), mélangées. L'utilisation exclusive d'essences banalisantes (thuyas et autres conifères) n'est pas admise.

Si la surface de ces parcs excède 2000 m² ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes doivent être entourés de haies vives soigneusement taillées et entretenues.

Il peut être dérogé à l'obligation de planter des arbres de haute tige dans la mesure où les procédés de construction utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants, respectueux de l'environnement, nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige. Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement.

Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra en aucun cas dépasser 80 %.

50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AULS 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.