

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Qualification de la zone : Cette zone est affectée à l'accueil d'établissements de santé.

Plusieurs secteurs de zone ont été créés :

- **le secteur 2AU_i** reprend les axes de ruissellement, suivant le bilan hydrologique de l'AREAS,
- **le secteur 2AU_r**, signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vide joint dans le rapport de présentation,
- **le secteur 2AU_r**, signale la présence des deux risques naturels : cavités souterraines et axe de ruissellement.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ARTICLE 2AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

- 1.1 - Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2,
- 1.2 - Les services non directement liés au fonctionnement des industries et installations autorisées,
- 1.3 - Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires permanentes de stationnement et des bassins de rétention d'eaux pluviales,
- 1.4 - Les installations de camping et le stationnement des caravanes à titre permanent ou saisonnier,
- 1.5 - L'exploitation et l'ouverture de carrières,
- 1.6 - Les habitats légers de loisirs,
- 1.7 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.
- 1.8 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.
- 1.9 - Dans les secteurs 2AU_r et 2AU_r, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles visées à l'article 2.
- 1.10 - Dans le secteur de zone 2AU_i et 2AU_r, sont interdits :
 - 1.10.1 - toutes les constructions nouvelles en l'absence de données complémentaires sur les zones d'expansion des ruissellements,
 - 1.10.2 - les remblais ou tout ouvrage susceptible de gêner le libre écoulement des eaux sauf pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations,
 - 1.10.3 - le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...),
 - 1.10.4 - les changements d'affectation ayant pour effet d'exposer davantage de personnes aux risques,
 - 1.10.5 - les sous-sols.

ARTICLE 2AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.

2.1 - Les établissements de santé, hospitaliers et les cliniques,

2.2 - Les résidences pour personnes âgées,

2.3 - Les opérations de constructions devront respecter les principes d'accès, de desserte et de paysagement définis dans les orientations d'aménagement jointes en pièce n°6 du PLU.

2.4 - Les constructions pourront être autorisées :

2.4.1 - soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,

2.4.2 - soit après réalisation des équipements internes, pris en charge par le constructeur ou le lotisseur.

2.5 - Sont autorisées, sans application des articles 3 à 10 et 12 à 14 qui rendraient l'opération impossible pour préserver l'identité communale :

2.5.1 - les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes

2.5.2 - Les modifications et les extensions mesurées des constructions existantes,

2.5.3 - Les annexes jointives ou non de faible importance,

2.5.4 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée,

2.5.5 - Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci.

2.6 - Le logement de personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des industries ou des installations admises: logement du personnel, gardiennage, directeur...

2.7 - Dans les secteurs 2AU_i, sont autorisés :

2.7.1 - les extensions mesurées et modifications des constructions existantes,

2.7.2 - les reconstructions après sinistre, à la condition que celui-ci ne relève pas des inondations.

2.8 - Dans les secteurs 2AU_r et 2AU_{ri}, sont autorisés :

2.8.1 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.8.2 - les voiries ou ouvrages techniques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE.

3.1 - 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 voisins.

3.2 - Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de la sécurité, de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, brancardage, etc. ... et être adaptés à l'opération future.

3.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique en tenant compte notamment des talus et plantations existants.

3.6 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics reprennent aussi bien la grande échelle des pompiers que le camion poubelle.

3.7 - Les accès à l'ensemble de la zone seront organisés à partir de la voie communale dirigeant vers la commune de MESNIL RAOUL.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement : Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.3 - Eaux pluviales :

4.3.1 - les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés,).

4.3.2 - les futurs aménagements et mouvements de terre ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne devront pas aggraver la situation des constructions existantes.

4.3.3 - Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds. Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage-déhuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondant seront dimensionnés sur la base d'évènements pluviométriques centennaux et le débit rejeté sera limité à 2 litres/seconde/hectare. Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales résiduels résultant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas aggraver les risques d'inondation à l'aval.

4.3.4 - Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration de toutes les eaux ruisselées sur sa propriété, selon l'opération et le terrain.

4.3.5 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

4.3.6 - La gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon l'opération d'aménagement d'ensemble de la zone résultant d'une étude hydraulique et hydrologique. Le règlement futur de la zone (lotissement, ...) devra mentionner très précisément les dispositifs à mettre en place (volume de stockage, longueur et diamètre des drains pour 100 m² imperméabilisé, coupe type des dispositifs, ...).

4.4 - Electricité, téléphone, câble, réseau optique et autres réseaux : Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.

4.5 - Antennes : Lors de la réalisation des établissements, une antenne parabolique commune à l'ensemble des constructions devra être privilégiée.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.

6.1 - L'ensemble des constructions doit être implanté avec un recul de 5 mètres minimum sur les limites de propriété.

6.2 - Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions de guérites et de bureaux de gardiens, sous réserve de présenter un caractère architectural satisfaisant.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

7.1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5 m.

7.2. - L'implantation de tout bâtiment devra être de 8 m par rapport à la limite de la zone Ua.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions, y compris leurs annexes ne doit pas excéder 40% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

10.1 - Les constructions ne doivent pas excéder deux étages droits sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable.

10.2 - Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les installations de caractère technique (cheminées, ventilations, etc. ...).

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS.

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine dérogeant aux règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux listes, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Généralités

11.1.1 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

11.2.2 - Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

11.2.3 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.4 - Les constructions sur tertre sont interdites.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les toitures doivent respecter un angle de 30° minimum comptés par rapport à l'horizontal.

11.3.2 - Les toitures terrasses et mono pentes peuvent avoir une pente inférieure à 35° et ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces, (sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes) ou si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (tuiles légèrement vieilles, ardoises naturelles).

11.4.2 - Les constructions annexes doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à la construction principale.

11.4.3 - L'emploi de tôles métalliques (obligatoirement traitées par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques de fibrociment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques), l'acier, l'innox, le cuivre et le zinc sont autorisés pour tous les types de construction.

11.4.4 - L'utilisation en couverture, de tout matériau brillant est interdite.

11.5 - Ouvertures en toiture

Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.6 - Capteurs solaires

Dans le cadre de mise en place de capteurs solaires et de paraboles, antennes, les dispositions ci - avant (11.4 et 11.5) peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

Matériaux des façades

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux, destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - L'emploi en façade de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.3 - Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement.

11.7.4 - Les couleurs criardes sont interdites.

11.7.5 - Le choix des couleurs et des matériaux doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

11.8 - Clôtures :

11.8.1 - Le grillage de teinte blanche est interdit.

11.8.2 - Les clôtures seront végétales et composées de haies d'essences locales.

11.8.3 - Dans les secteurs de zone 2AU_i et 2AU_{ri}, les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des résidents, des usagers, des services et des visiteurs doit être assuré en nombre suffisant en dehors du domaine public.

12.2 - Ce nombre ne peut être inférieur à 1 place de parking pour deux emplois, non compris la surface de stationnement nécessaire aux véhicules lourds.

12.3 - Les espaces de stationnement seront le moins perceptibles dans l'environnement et gérés grâce à un accompagnement végétal composé d'essences locales et d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement.

12.4 - Ce nombre ne peut être inférieur à 60 places de stationnement pour 120 lits.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 - Doivent être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés, les alignements ou bouquets d'arbres de grand développement existants qui sont nécessaires au maintien du microclimat existant dans la commune.

13.3 - L'établissement est tenu à l'intérieur des limites de son terrain de réaliser et d'entretenir des espaces verts plantés d'arbres et de haies arbustives d'essences locales (se référer à la liste annexée au rapport de présentation), soit 1 arbre par 200 m². Les espaces plantés doivent couvrir 20% de la surface totale du terrain.

13.4 - En limite avec les zones Ua et A, des plantations de haut jet d'essences locales devront être réalisées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone 2AU.