

BONNOEUVRE - Loire-Atlantique (044017)

Information de la zone : 1AUh2

COS

Dénomination Zone 1AUh2

Approbation 25/04/2017/ Révision / Date de l'application anticipée

Modification / Mise à jour / Identité pour la dernière maj

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

SECTEUR 1AUh

CARACTERE DU SECTEUR 1AUH

Le secteur 1AUh est un secteur destiné à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat. Il est ouvert à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate des secteurs 1AUh (eau, électricité, assainissement collectif) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de ces secteurs.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUH

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1AUh - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

1AUh - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

1. Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
2. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
3. Les dépôts de véhicules.
4. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
5. Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.

1AUh - 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière (toutes sous-destinations)
2. Commerce et activités de service :
 - 2.1. Restauration
 - 2.2. Commerce de gros
 - 2.3. Hébergement hôtelier et touristique
 - 2.4. Cinéma
3. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - 3.1. Industrie
 - 3.2. Entrepôt
 - 3.3. Centre de congrès et d'exposition

1AUh - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1AUh - 2.1. Sont admis sous conditions les types d'activités suivants :

1. Les nouvelles ICPE, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'elles ne soient pas soumises à autorisation ou enregistrement ;
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - Que soient mises en oeuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
2. L'extension des ICPE existantes quel que soit leur régime, sous réserve qu'elles soient

3.2.3. Implantation des constructions sur une même propriété
Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

1. Les ouvrages techniques et équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 3.2.1 et 3.2.2. Ils peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement, soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Soit à l'appui, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

2. Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante.

1AUh - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUh - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Façades

Non réglementé.

4.1.2. Toitures

Habitation

Construction principale :

Les toitures peuvent être à pente ou en toiture terrasse, sur tout ou partie de la construction.

Les toitures en pente seront réalisées en ardoise ou en tuile plate couleur ardoise, ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Annexe :

Au-delà d'une largeur de 5 mètres, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente ou en toiture terrasse.

4.1.3. Clôtures

Hauteur maximale des clôtures :

- En façade sur voie : 1.80 mètre ;
- En limites séparatives : 1.80 mètre.

Matériaux :

En cas de clôture, celle-ci sera constituée :

- Soit d'un mur, éventuellement surélevé et/ou doublé d'un dispositif complémentaire (grille, grillage, lisses, haie...). Dans ce cas, le mur présentera une hauteur maximale d'1.00 mètre en façade sur voie, et sera nécessairement constitué en pierres de pays ou enduit.
- Soit d'une haie vive d'essences locales, éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage.

Cas particuliers :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes ;
- Pour des parcelles d'angle et des parcelles bordées de plusieurs voies ;
- Pour des questions de sécurité ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques....) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

4.1.4. Dispositions particulières

1. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction (systèmes solaires...) doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau des façades et des toitures.

2. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 4.1.1, 4.1.2 et 4.1.3.

1AUh - 4.2. Obligation imposées en matière de performances énergétiques et environnementales
Non réglementé.

piétons.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires). Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent être aménagées, dans leur partie terminale, par une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...).

1AUh - 7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

1AUh - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1AUh - 8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

En-dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.4. Assainissement (eaux usées)

Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement, tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie qui, du fait du détachement, n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de réalisation du raccordement à l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur. Sous réserve des dispositions de la législation relative aux ICPE, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

1AUh - 8.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5.3 (Section 2).

Pour tout projet d'aménagement :

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée.
- Dans le cas d'une imperméabilisation supérieure à 800 m² d'emprise au sol de la surface de l'unité foncière (y compris les constructions existantes), une solution compensatoire devra être mise en place par l'aménageur ou le constructeur afin de permettre l'infiltration et de limiter le débit (voir annexes sanitaires, zonage pluvial).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manoeuvre poids lourds, aires de stockage et de manoeuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter