

ZONE 1AUh

Caractère de la zone

La zone 1AUh est un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation, dans les conditions fixées par le règlement qui suit. Elle accueillera un centre hospitalier et de ses dépendances.

Article 1AUh.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. 1AUh.1

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées aux activités médicales et hospitalières prévues par le caractère de la zone ou aux équipements et services qui les accompagnent, sont interdites.

Article 1AUh.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. 1AUh.2

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION :

Cette zone est ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes (dont les réseaux et voies) nécessaires à sa desserte. Son aménagement respectera les Orientations Particulières d'Aménagement qui complètent le PADD.

OCCUPATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES :

- La construction de logements est autorisée, s'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux.
- Seuls les hébergements et établissements de restauration nécessaires au fonctionnement hospitalier sont autorisés.

Article 1AUh.3 Accès et voirie

Art. 1AUh.3

I - ACCES :

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 le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 5m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle.

Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements, et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles seront adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères ainsi que des bus de transport en commun.

Article 1AUh.4 Desserte par les réseaux

Art. 1AUh.4

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

b) Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales : il sera fait application des dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique ; elles prévoient que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

c) Eaux pluviales : le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant le traitement et l'évacuation des eaux pluviales. Leur rejet dans le domaine public communal se fera avec un débit de fuite au plus égal à 3 litres par seconde et par hectare.

III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article 1AUh.5 Superficie minimale des terrains

Art. 1AUh.5

Néant.

Article 1AUh.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. 1AUh.6

Les constructions seront implantées à une distance de l'alignement des voies publiques, au moins égale à 10m.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général, qui pourront être implantés avec un retrait moindre.

Article 1AUh.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Art. 1AUh.7

Les constructions seront implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative, avec un minimum de 3m. Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions propres à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité. Elles ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général, qui pourront être implantés en limite séparative de propriétés.

Article 1AUh.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Art.1AUh.8

Néant.

Article 1AUh.9 Emprise au sol des constructions

Art.1AUh.9

Néant.

Article 1AUh.10 Hauteur des constructions

Art.1AUh.10

Néant.

Article 1AUh.11 Aspect extérieur

Art.1AUh.11

I – HARMONIE GÉNÉRALE

Les constructions d'Architecture Contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans le paysage environnant.

Est exclue toute construction dont l'architecture ferait référence aux typologies régionalistes.

Les constructions annexes et secondaires du site présenteront une typologie architecturale harmonieuse (en volumétrie et en couleur) avec celle du bâtiment principal.

Les constructions présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière.

Les enseignes ne comporteront que les inscriptions nécessaires à la raison sociale ou l'objet social des établissements. Elles ne débordent pas du volume de la construction et seront intégrées à son architecture.

Sont interdites :

- Les teintes vives ;
- Hors la signalisation de zone mise en place par l'aménageur, tous panneaux publicitaires, totems ou enseignes isolées ;
- La construction d'annexes en matériaux de fortune ;

Les éléments nécessaires aux équipements techniques (prises d'air, évacuations, édicules sur toiture pour les groupes de ventilations, local d'ascenseur, etc.) feront l'objet d'un traitement architectural pour les intégrer à la superstructure ou les masquer en façades et en pignon.

Aire de service :

L'opération d'aménagement comprendra une (ou plusieurs) aire(s) ou un local(aux) aménagés pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires à la collecte des ordures (dont le tri sélectif). Ces aires de service ne seront pas visibles depuis les espaces ouverts au public et les voies extérieures à la zone. Elles seront facilement accessibles depuis la voie publique et intégrés à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération d'aménagement.

Clôtures :

Leur hauteur est limitée à 2m.

Elles seront composées d'une haie basse taillée, d'essences locales qui pourra être doublées d'un grillage rigide sur potelet de couleur neutre.

Article 1AUh.12 Stationnement

Art.1AUh.12

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les surfaces aménagées pour le stationnement intégreront les places nécessaires au stationnement des véhicules (y compris les cycles) des visiteurs, malades et personnels.

Elles comprendront de plus les aires de manœuvres, de chargement ou déchargement, nécessaires aux poids lourds et bus amenés à fréquenter la zone.

Article 1AUh.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Art.1AUh.13

DISPOSITIONS GENERALES :

Les haies existantes en limite de zone seront conservées.

Les plantations seront composées d'essences locales ; les haies de conifères sont interdites.

Un soin particulier sera accordé à la plantation des remblais et aires de stationnement afin d'assurer une insertion harmonieuse des ouvrages et constructions dans le paysage. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront intégrés au projet paysager de la zone. S'il s'agit de bassins clôturés, leurs abords seront largement plantés d'arbres et de haies de façon à les masquer depuis les espaces et voies publiques.

Il sera planté au minimum un arbre par tranche de 10 places de stationnement (de véhicules légers). De plus, les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure de voie seront paysagers et plantés d'arbres à raison d'un arbre par tranche de 200m².

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les plantations à réaliser sont définies, par secteur dans les orientations particulières d'aménagement.
--

Article 1AUh.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

art. 1AUh.14

Néant.