Les zones 1AUX

Article 1AUX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

- toutes constructions excepté celles destinées aux activités économiques, industrielles, artisanales et commerciales, activités tertiaires et de service ..., y compris les aménagements et extensions d'installations classées existantes ainsi que les installations classées nouvelles, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles soient justifiées au regard de la vocation de la zone et qu'ils n'entraînent, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- toute construction qui ne serait pas compatible avec les principes d'aménagement de la zone et dont le raccordement au réseau collectif ne serait pas réalisé
- toutes constructions, extensions de constructions existantes et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants
- les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux, non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets, à l'exception de dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles nécessaires au gardiennage ou au bon fonctionnement des activités implantées dans la zone, à condition qu'elles soient incluses dans le volume du bâtiment d'activités
- le camping et le stationnement de caravanes et de campings car

Article 1AUX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Les affouillements et les exhaussements du sol peuvent être permis, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement paysager et qu'ils soient nécessaires au vue des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

En dehors du cadre de l'aménagement de la zone, sont autorisées les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics.

Sont autorisés les ouvrages liés aux infrastructures ferroviaires, à condition qu'ils soient situés à proximité de celles-ci

Article 1AUX3 - ACCES ET VOIRIE :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains que ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Les voies seront configurées de manière à ce que le règlement de collecte de Grand Angoulême soit respecté.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc...) et doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules des services publics (secours,collecte des ordures ménagères, ...etc).

Les voies d'une longueur supérieure à 60 m (soixante mètres) se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

Les aménagements de voirie seront compatibles avec les schémas d'aménagement joints au document «Orientations d'Aménagement » lorsqu'ils existent.

Dans le cadre de l'aménagement de la zone 1AUX Champ de Martin / Brousse Marteau :
Aucun accès aux parcelles ne sera possible directement depuis la route des Villes Jumelées.
Le chemin des Moines sera dédié à la circulation piétons vélos, il ne pourra desservir aucune parcelle existante ou nouvelle.

Article 1AUX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et aux règlements de service de la ComAGA, avec l'accord des gestionnaires concernés.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

La compétence « eau potable » est assurée par la ComAGA.

- Les travaux d'établissement de branchements neufs sont réalisés exclusivement par le service de l'Eau.
- Le service de l'Eau fixe, en concertation avec l'abonné, le tracé, le diamètre du branchement ainsi que le calibre et l'emplacement du compteur qui doit être situé sur le domaine public, ou à défaut au plus près de celui-ci.
- Les travaux sont réalisés conformément aux règlementations en vigueur.

2. Assainissement : Eaux usées

La compétence « eaux usées » est assurée par la ComAGA.

Toute construction nouvelle ou réhabilitée doit raccorder les installations sanitaires (rejets eaux usées uniquement) au réseau collectif d'assainissement, par l'intermédiaire d'un regard de branchement placé généralement en limite de propriété, en domaine public.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsque le réseau existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement eaux usées, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions

du Schéma Directeur d'Assainissement (zonage d'assainissement). La demande d'autorisation ou la déclaration de construction devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. Dans ce cas, les services de la ComAGA peuvent demander une étude de sol préconisant la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation d'assainissement non collectif devra être vérifiée par les services de la ComAGA.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de Grand Angoulême.

3. Assainissement : Eaux pluviales

La compétence « eaux pluviales » de Grand Angoulême et sa limite de domaine d'intervention a été précisée par délibération n° 2007.11.384 du conseil communautaire du 23 novembre 2007.

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la Loi sur l'Eau.

Dans un cadre général :

Les eaux pluviales seront prioritairement être résorbées sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Selon l'importance des flux pluviaux générés par l'opération, il pourra être préconisé la régulation sur site des eaux de ruissellement :
- soit avec un débit limité, autorisé par le gestionnaire de l'exutoire
- soit par infiltration (et dans ce cas, une étude de sol, des tests de percolation et une note technique complète décrivant la méthode et les résultats de dimensionnement des ouvrages seront réclamés au pétitionnaire, par les services techniques de la ComAGA avec tout dépôt de dossier de demande d'aménagement. L'étude devra démontrer que ce dispositif ne créera aucune nuisance aux propriétés riveraines)

- Le mode de gestion des eaux pluviales devra favoriser les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception du projet.

4. Réseaux souples :

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers pour tous les réseaux souples (électricité, téléphone...) dans la partie privative doivent être également réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire.

Article 1AUX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Non réglementé

Article 1AUX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions doivent être implantées à dix mètres (10 m) au moins de l'alignement.

Toutefois, l'implantation des constructions est libre par rapport à l'alignement dans le cas :
- de voies réservées à un usage piéton ou cycliste d'une emprise inférieure à trois mètres (3,00 m),.
- des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics dès lors qu'elles soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel.

L'implantation des constructions sera compatible avec les schémas d'aménagement joints au document «Orientations d'Aménagement», lorsqu'ils existent.

En outre, les constructions devront être implantées en recul le long de certaines voies ferrées, soit à :
- 50 mètres minimum de l'emprise publique de la LGV pour les habitations
- 25 mètres minimum de l'emprise publique de la LGV pour les autres constructions
- 25 mètres minimum de l'emprise publique de la ligne de raccordement pour les habitations
- 10 mètres minimum de l'emprise publique de la ligne de raccordement pour les autres constructions

Article 1AUX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3m00).

Les constructions ne seront pas implantées à moins de 10 mètres des limites extérieures des zones adjacentes à vocation principale d'habitat.

Dans le cadre de l'aménagement de la zone 1AUX Champ de Martin / Brousse Marteau :
Les constructions pourront être implantées en limites séparatives pour constituer des ensembles architecturaux de qualité

Article 1AUX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Non réglementé sauf réglementation en vigueur de sécurité (défense incendie)

Article 1AUX9 - EMPRISE AU SOL :

Non réglementé excepté pour la zone 1AUx de La Courade où l'emprise au sol de constructions ne doit pas excéder 30% de la surface de l'unité foncière initiale.

Article 1AUX10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Non réglementé excepté :

Pour la zone Brousse Marteau et Champ de Martin :
- les constructions situées dans une bande de 50 mètres depuis l'emprise de la rue des Villes Jumelées, auront une hauteur maximum de 6 mètres
- les constructions situées dans une bande de 100 mètres depuis la limite de zones à vocation principale d'habitat, auront une hauteur maximum de 9 mètres

- pour les autres espaces, la hauteur des constructions n'est pas règlementée

Article 1AUX11 - ASPECT EXTERIEUR :

Les constructions nouvelles, les bâtiments annexes, les extensions et les murs doivent respecter et s'intégrer dans l'environnement, par leur situation, leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol.

Le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, paysages naturels ou urbains et la conservation des perspectives monumentales doivent être respectés.

Toutefois, l'architecture contemporaine et/ou bioclimatique est autorisée dans la mesure où elle s'intègre à l'environnement bâti (par sa volumétrie, ses types de matériaux, sa couleur, ...).

a) Constructions

- Implantation

Une attention particulière sera portée à l'orientation des bâtiments, pour favoriser les apports solaires, la protection au vent et de manière générale à l'aspect bio-climatique des constructions.

- Volumétrie
  - Les bandeaux d'acrotère destinés à dissimuler les toitures doivent se poursuivre au même niveau d'arase supérieure tout autour de la construction.
  - Si les façades sont traitées en bardage, celui-ci doit descendre jusqu'au sol.

Les constructions situées en vitrine sur la route des Villes Jumelées devront présenter une architecture soignée, favorisant la simplicité des volumes et une harmonie avec les constructions voisines (par leur volumétrie, couleurs, matériaux).

- Matériaux – couleurs
  - Les couleurs de revêtements extérieurs trop claires (blanc pur) sont proscrites sauf pour les petites surfaces, les détails architectoniques.
  - Les couleurs foncées ou neutres seront favorisées
  - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit.
  - Les toitures de tuiles seront en tuiles creuses ou romanes de terre cuite dont la couleur s'harmonisera avec celle des toitures environnantes.

b) Clôtures

- Pour les clôtures en façade sur le domaine public ou les voies privées de plus de 4,00 m on préfèrera l'emploi d'un grillage de couleur foncé, s'il est doublé d'une haie vive celle-ci comprendra des essences locales diversifiées.
- Les clôtures avec poteaux en béton sont proscrites.

c) Aires de stockage

Les aires de stockages seront situées :

- soit en partie arrière des lots
- soit latéralement au bâtiment.

Elles pourront être autorisées en limite d'espaces publics derrière une clôture et suivant une disposition à soumettre à l'urbaniste d'opération.

Dans le cas des parcelles situées en vitrine de la zone côté route des Villes Jumelées, elles devront être dissimulées derrière des écrans visuels : haie, panneaux de même matériaux et même couleur que les bâtiments principaux.

Article 1AUX12 - STATIONNEMENT :

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Article1AUx13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS :

Les espaces restant libres de toute construction, y compris les aires de stationnement des véhicules, devront être aménagés avec des plantations arbustives et arbres de haute tige.

Les arbres de haute tige existants sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies notamment seront préservées chaque fois que cela est possible.

Il est recommandé que toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, soient faites d'essences locales suivant la palette végétale jointe en annexe, avec une proportion d'espèces persistantes limitée à 60 %.

Les aménagements paysagers seront compatibles avec les schémas d'aménagement joints au document «Orientations d'Aménagement», lorsqu'ils existent.

Les entrées principales des zones à aménager seront paysagées.
Les voies structurantes et éventuellement les placettes, à l'intérieur des zones, seront plantées d'arbres d'alignement ou de bosquets.
Les cheminements piétons réalisés sur les zones devront être accompagnés d'un traitement végétal, et par exemple être bordés de haies vives, de type bocagères.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement et devront présenter des dispositions en vue de limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour la zone Brousse Marteau et Champ de Martin :
- Les espaces verts devront représentés au moins 10% de la surface de la parcelle.
- Les contre allées, le long de la Route des Villes jumelées seront séparées de celle-ci par un accotement enherbé d'au moins 2 mètres.
- Un aménagement paysager tampon d'au moins 10 mètres bordera les limites de la zone avec les zones d'habitat.
- Les plantations des espaces communs seront d'essences locales et se réfèreront aux essences déjà présentes sur le site

La plantation de toute espèce invasive est proscrite.

Article 1AUX14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL) :

Non réglementé