

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE AU1

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond à des secteurs communaux qui seront ouverts à l'urbanisation principalement dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, pouvant comporter des permis de construire individuels.

ARTICLE AU1. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt et à l'exploitation agricole.
- Les terrains de camping ou de caravanning soumis à autorisation préalable.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

ARTICLE AU1. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions destinées à l'habitat, à l'artisanat, au bureau, aux commerces et à l'hébergement hôtelier, à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Les établissements classés, soumis à autorisation ou à déclaration, à la condition qu'ils justifient des moyens mis en œuvre pour réduire les nuisances éventuelles et que leurs constructions s'intègrent, dans de bonnes conditions, dans le cadre paysager.
- Les constructions et installations nécessaires à la mise en œuvre du développement durable, à condition qu'elles s'intègrent de manière satisfaisante au paysage naturel et urbain.

ARTICLE AU1. 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R.111.5 du Code de l'Urbanisme.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage sur fond voisin, en application de l'Art. 682 - Code Civil.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

La création de voiries publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile et poids lourds, est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de chaussée = 7 m.
- Largeur minimale d'emprise = 10 m.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour, en particulier celui des véhicules lourds destinés au ramassage des ordures ménagères ou aux secours.

ARTICLE AU1. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement :

a) Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.

Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès la réalisation de ce dernier.

L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions de l'article R111.8 à R111.12 du Code de l'Urbanisme.

Les eaux usées des parkings de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle.

Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés et les canalisations du réseau collectif prévu à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, des dispositions techniques doivent être prises pour limiter le volume des eaux pluviales et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété, suivant les prescriptions de la collectivité et notamment des règlements départemental et local.

Le débit de rejet maximal autorisé est fixé à 5 L /s / hectare.

Réseaux divers :

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain.

ARTICLE AU1. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Superficie minimale : 800m²

ARTICLE AU1. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront édifiées à l'alignement ou en retrait minimal de 5 m. par rapport à ce dernier.

ARTICLE AU1. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées en retrait minimal de 3 m. par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE AU1. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE AU1. 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE AU1. 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

ARTICLE AU1. 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Sont interdites les couleurs vives et criardes.

Sont autorisés les tuiles, ardoises et chaumes. L'emploi de parpaings non revêtus est interdit ainsi que palettes et tôles.

Les constructions peuvent comporter des installations nécessaires à la mise en œuvre du développement durable, à condition qu'elles s'intègrent de manière satisfaisante au paysage naturel et urbain et qu'elles n'occasionnent pas de nuisances à l'habitat environnant.

ARTICLE AU1.12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Pour les constructions destinées à l'habitat : 1 place par logement.
- Pour les constructions nécessaires à l'hébergement hôtelier : 1 place par chambre
- Pour les constructions destinées aux commerces, au bureau et à l'artisanat : une place par tranche de 50 m² SHON.
- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place par tranche de 50m² SHON, à l'exception :
 - des établissements d'enseignement du 1^{er} degré : 2 places par classe
 - des établissements d'enseignement du 2nd degré : 3 places par classe

- des établissements de santé : 1 place pour 3 lits
- des résidences pour personnes âgées : 1 place pour 3 chambres

En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique, le constructeur peut être réputé y satisfaire par le recours à des solutions de remplacement prévues par l'Art. L. 421.3 du code de l'urbanisme :

- L'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation
- L'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation

A défaut de pouvoir remplir les conditions ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser une participation, dont le montant est fixé par délibération du conseil municipal, en application du R. 332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU1. 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

25% de la superficie totale des parcelles ou des unités foncières sera réservé en espaces libres et plantations.

Cette composition doit privilégier :

- la continuité avec les espaces libres des terrains voisins,
- la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum. L'abattage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux sont traités en revêtements perméables.

Les espaces paysagés et plantés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos, mais, en aucun cas des parkings, espaces de circulation automobile, dalles, terrasses ou piscines.

Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 20 places doivent recevoir un traitement paysagé (plates bandes engazonnées ou plantées d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants....) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.

ARTICLE AU1. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est égal à 0,30