

CHAPITRE I – REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future destinée aux constructions à usage d'habitation et dont l'utilisation pourra se faire soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagements de la commune.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- les constructions à usage de stationnement,
- l'aménagement de terrains de camping,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules non soumis au régime des installations classées,
- le garage collectif de caravanes,
- les affouillements ou exhaussements du sol,
- les remblais ou endiguements
- les carrières,
- les chenils.

ARTICLE 1 AU 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- les constructions destinées aux bureaux et services si elles font parties intégrantes de l'habitation et si elles n'engendrent pas de nuisances compatibles avec le voisinage.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU ne peut se faire que si l'opération respecte un plan d'aménagement d'ensemble établi conformément aux principes évoqués dans le PADD.

Elle pourra porter :

- soit sur l'ensemble de la zone,
- soit sur des tranches issues du plan d'aménagement sans compromettre l'aménagement ultérieur de la zone,
- soit sur le reliquat de la zone.

Les voies et réseaux divers devront être dimensionnés à cet effet.

Les particularités à la réalisation d'équipements publics exigibles lors de la délivrance d'autorisations de construire ou d'utiliser le sol seront définies en application des articles L.332-6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès et voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. ...).

1- ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2- VOIRIE

Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Pour les voies publiques ou privées se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

2- ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction engendrant des eaux usées.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le dit réseau.

3- ELECTRICITE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain.

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

4- TELECOMMUNICATIONS

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE 1 AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de 5 (cinq) mètres.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les secteurs zonés en 1 AU a et 1 AU b, les annexes à l'habitat devront avoir une surface maximum de 40 m² et une hauteur maximum de 3 mètres. Ces constructions seront implantées sur les limites séparatives uniquement. Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes pourront être admises.

De plus,

1) Pour les zones 1 AU a :

- Les constructions à usage d'habitation devront être implantées en continu ou en semi-continu. Les bâtiments seront implantés sur une profondeur maximum de 17 (dix sept) mètres par rapport à l'emprise publique.

En semi-continu, les constructions seront implantées en limites séparatives et à 3 (trois) mètres minimum de l'autre limite.

- En dehors de la bande des 17 (dix sept) mètres, seuls les constructions annexes à l'habitat sont autorisées dans le respect des implantations et gabarits cités ci-dessus.

2) Enfin, pour les zones 1 AU b :

- Les constructions à usage d'habitation seront implantées en retrait minimum de 3 (trois) mètres de chaque limites.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions, mesurées du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 mètres.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Concernant le bâti ancien existant, toute intervention, modification devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales, secondaires ou annexes, la forme la pente et le type de toitures, le matériau de couverture (tuile canal ton « vieilli », tuiles plates, tuiles ardoise, tuiles mécaniques...),
- les formes et les proportions des percements,
- les matériaux utilisés (maçonneries de pierre et de moellons, enduits et joints réalisés à la chaux grasse et au sable de carrière...),
- les matériaux, le dessin et la coloration des éléments de menuiserie, clôture, serrurerie (menuiseries peintes de couleur claire : gris clair ou blanc cassé, éléments de serrurerie : portails, grilles ou garde corps et portée peints de couleurs sombre).

Concernant le bâti contemporain, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) et l'insertion de ce bâti dans son environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant à proximité (ancien ou contemporain) et

2 AU A

des sites et paysages, dans lesquels il s'insère, notamment en ce qui concerne : le volume des constructions, la forme et la proportion des percements, la nature et la coloration des matériaux utilisés en couverture, pour les murs, les menuiseries et les éléments de clôture ou de serrurerie. Enfin, ce bâti ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

ARTICLE 1AU 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors de la voie publique. Il sera aménagé au moins une place de stationnement sur la propriété.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

L'aménagement d'espaces verts et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable au secteur 1 AU a est fixé à 0,30.
Pour le secteur 1 AU b, le COS est de 0,20.