
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 5 - ZONE 1AU

La zone 1AU correspond aux secteurs non équipés destinés à recevoir une urbanisation à vocation principale d'habitat. Elle comprend deux secteurs :

- 1AUa qui correspond à la zone à urbaniser de l'étang de la Tuilerie, située à l'ouest du centre-bourg,
- 1AUb qui correspond à la zone à urbaniser des deux étangs, située au sud-ouest du centre-bourg,

ARTICLE 1AU- 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'entrepôts,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'aménagement de terrains de camping,
- l'aménagement de terrains de stationnement des caravanes,
- la création de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de golfs,
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

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

Les opérations d'aménagement doivent respecter les orientations d'aménagement définies.

Le secteur 1AUa doit être aménagé en une ou deux tranches.

Le secteur 1AUb doit être aménagé en une seule fois.

Les constructions ne sont admises que si elles sont réalisées dans le cadre d'un lotissement ou d'un ensemble de constructions groupées à usage principal d'habitation, avec un minimum de 4 logements.

En application de l'article L 123-1-5-16° du code de l'urbanisme :

Le secteur 1AUa devra comprendre un minimum de 4 logements locatifs aidés ou libres.

Le secteur 1AUb devra comprendre un minimum de 6 logements locatifs aidés ou libres, de typologie T1, T1bis ou T2, avec un minimum de trois logements par tranche, si aménagement en deux tranches.

Les activités, qu'elles soient soumises ou non à la législation en matière d'installation classée pour la protection de l'environnement, sont admises à condition :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone d'habitat,
- Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage aucune incommodité et 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.
- Que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

ARTICLE 1AU- 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès

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 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

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, et susceptible de rentrer dans le domaine public, doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 7 mètres de largeur.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE 1AU-4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**1- Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par un branchement sur un réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Dans les secteurs non desservis par le réseau d'eau potable, une alimentation en eau par captage, forage ou puits ne peut être acceptée qu'à titre exceptionnel et qu'à condition qu'elle ne serve pas à des utilisations alimentaires ou sanitaires. Cette possibilité est interdite dans les zones desservies par le réseau d'eau potable. En tout état de cause, une séparation physique du réseau public d'eau potable devra être prévue.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de disconnexion.

2- Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents.

3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Dans le cas de réseaux séparatifs, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur approprié.

En l'absence de tel réseau, ou en cas de réseau insuffisant, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols (par rétention ou infiltration). Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4- Stockage des containers à ordures ménagères

Les constructions à destination d'activités ou de commerces, suivant l'importance ou le type d'activité, ainsi que les constructions comportant plusieurs logements et les opérations groupées devront comporter un local réservé au stockage des poubelles ou une aire spécifique qui devra faire l'objet d'un traitement spécifique afin de masquer les containers.

ARTICLE 1AU-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

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

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement, sinon elles respecteront un recul minimum de 5 mètres par rapport à cet alignement.

Ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- De la construction d'équipements d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires aux constructions ou au fonctionnement des services publics ;
- Dans le cas de reconstruction d'un bâtiment démoli après sinistre si celui-ci respecte son implantation d'origine.
- Dans le cas de l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment qui ne respecte pas cette règle dans la mesure où il y a continuation du retrait existant.

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

A moins que le bâtiment à construire ne s'implante en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative 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.

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée ou même imposée, dans les cas suivants :

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- Pour des ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées ou au fonctionnement des services publics.

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

Non règlementé

ARTICLE 1AU-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE 1AU-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1- Dans le secteur 1AUa, la hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ne devra pas excéder 12 mètres, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

2- Dans le secteur 1AUb, la hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ne devra pas excéder 9 mètres, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

3- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (notamment réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...)

ARTICLE 1AU-11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages d'édifier ou à modifier, sont 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. »

Prescriptions particulières :

- Elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures.
- Les annexes telles que : garages, remises, celliers ... ne devront être que le complément naturel de l'habitat. Elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux.
- Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les matériaux

L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit

Toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut est interdite.

Les clôtures

Clôture en limite d'emprise publique :

Leur hauteur totale maximum sera de 1,50 m.

Toutefois, une hauteur différente peut-être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

La hauteur des portails doit être cohérente avec celle de la clôture.

Les boîtes aux lettres, dans la mesure du possible, ainsi que les boîtiers électriques et de gaz devront être intégrés à la clôture. Une hauteur supérieure à celle autorisée est permise sur une longueur maximum de 1.50m pour permettre l'intégration de ces boîtiers.

Autres clôtures

La hauteur maximum de la clôture sera de 2,00 m.

ARTICLE 1AU-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- 1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
- 2- Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la destination de la construction (activités, commerces, hôtels...).

La surface des aires de stationnement, y compris la voirie de desserte du parc et les aires de manœuvre, sera calculée en fonction de la surface de plancher hors œuvre nette pour les constructions à usage commercial, pour les hôtels et les restaurants.

Elle sera au minimum de :

- 100 % pour les constructions à usage commercial de plus de 50 m² de surface de vente.
- et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

3- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AU-13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2- Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Règle s'appliquant à la parcelle et non à l'opération dans son ensemble : au minimum 30% de la superficie de l'unité foncière (assiette d'une construction à usage d'habitation, individuelle ou collective) doivent être laissés en pleine terre et végétalisés.

3- Les aires de stationnement de dix places ou plus devront être plantés d'arbres de haute tige de façon à ombrager au mieux les places de stationnement.

4- Dans les opérations d'ensemble, des espaces verts communs à tous les lots, adaptés aux caractéristiques de l'opération pourront être exigés.

ARTICLE AU1-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50.