

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La commune est située dans une zone soumise à un risque sismique. Les constructions devront être conformes aux règles en vigueur dans ce domaine (notamment les règles de construction PS92 relatives à la construction parasismique qui permettent de réduire considérablement les dommages en cas de séisme). Il est recommandé de retenir des formes architecturales, des matériaux et des mises en œuvre de matériaux adaptés à ce contexte sismique

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

1. Rappel :

Selon l'article R 123-6 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Une opération d'aménagement d'ensemble est exigée conforme aux orientations d'aménagement . **L'aménagement peut se faire en plusieurs phases.**

2. Permis de démolir : Le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de protection d'un monument historique classé ou inscrit.

Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1 Les constructions destinées :

- à l'exploitation agricole ou forestière,
- à l'industrie,
- aux entrepôts.

2 Les installations classées :

- les carrières.

3 Camping et stationnement de caravanes :

- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- les caravanes isolées.

4 Les habitations légères de loisirs :

- les habitations légères de loisirs,
- les résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs.

5 Les travaux, installations et aménagements suivants :

- les parcs d'attractions,
- les golfs,
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

1. Sont admises les constructions non mentionnées à l'article 1 AU 1 à condition :

- a) qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone prévu par les orientations d'aménagement particulières.
- b) que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés les équipements suivants : la voirie, le réseau d'eau potable, le réseau d'assainissement, le réseau d'eau pluviale si techniquement nécessaire, la protection incendie, le réseau d'électricité, le réseau d'éclairage public.

2 Les constructions à usage :

- de commerces,
- d'artisanat,
- de bureaux.

à condition d'être compatible avec la tranquillité du voisinage et le caractère de la zone et sous condition que la zone soit à dominante d'habitat.

3. Les installations classées à condition que leur présence ne soit pas incompatible avec le caractère de la zone, et dès lors qu'elles n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

4. Les travaux, installations et aménagements suivants:
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient limités au minimum ou liés à un impératif technique.
5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 3 : Accès et voirie

I- Accès

1. Est interdit tout nouvel accès au RD n°423 hors des limites d'agglomération matérialisées en application du Code de la Route.

2. Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité : de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

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

4. 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.

II - Voirie

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

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

3. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour dans la mesure du possible.

Article 1AU 4 : Desserte par les réseaux

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptible d'être raccordé au réseau.

Eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, étant entendu qu'à l'intérieur du secteur, celle-ci reste à la charge du lotisseur.

Assainissement

I - Eaux usées

1.1 Le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction qui le requiert.

1.2 Les rejets devront être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en qualité.

1.3 En cas de non conformité, il sera demandé une installation de prétraitement permettant la mise en conformité des-dits rejets.

II- Eaux pluviales

2.1 Le pétitionnaire doit réaliser les dispositifs appropriés permettant la gestion des eaux pluviales sur son terrain. Elles seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

2.2 En cas de pollution des eaux pluviales (stationnement...), celles-ci devront faire l'objet d'un pré-traitement.

Autres réseaux

Les réseaux électriques basse tension, les réseaux de télécommunication et autres réseaux câblés devront être enterrés.

Article 1AU 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui pourront s'implanter dans cette marge de recul ou au delà.

Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapporté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui pourront s'implanter en limite ou en recul.

3. Aucune construction ne peut être édifée à moins de 30 mètres des lisières forestières relevant du Régime Forestier ou non et des espaces boisés classés.

Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune prescription.

Article 1AU 9 : Emprise au sol

Les abris de jardin sont limités à 20m² par unité foncière.

Article 1AU 10 : Hauteur maximum des constructions

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture du bâtiment ou à l'acrotère :

Cette hauteur ne doit pas excéder 10 mètres.

2. la hauteur des abris de jardin est limitée à 3,5m à l'égout de toiture.

3. Les règles de hauteur ne concernent pas les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ainsi que les édifices publics tels que les clochers, réservoirs et installations de même nature.

Article 1AU 11 : Aspect extérieur

1. Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à 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.

2. La construction s'adaptera au maximum au terrain naturel!

3. Toitures :

Les châssis de toitures seront autorisés sous réserve de leur bonne intégration et s'ils soient axés les ouvertures de la façade. Les lucarnes et les chiens-assis sont interdits.
 Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de leur bonne intégration.
 Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. Les autres toitures terrasses ne sont autorisées que sur des éléments architecturaux mineurs. (moins de 30 m²)

4. Façades :

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux s'harmonisant avec les constructions existantes.
- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
- Les façades et les soubassements seront traités de la même teinte.

5. Ouvertures :

Les fenêtres seront de proportions franchement verticales, plus hautes que larges.
 Les caissons de volets roulants seront intégrés à la façade.

7. Clôtures sur rues :

Les haies ou plantations seront réalisées avec des essences locales.

~~Les clôtures en limite d'emprise publique seront constituées par tout dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut, d'une hauteur inférieure au tiers de cette clôture dont la hauteur totale ne pourra excéder 1,80 mètres, sauf dans le cas des prolongements de murs existants.~~

Les clôtures en limite d'emprise publique seront constituées :

- soit par tout dispositif à claire voie, comportant ou non mur bahut, d'une hauteur inférieure au tiers de cette clôture dont la hauteur totale ne pourra excéder 1,80 mètres, sauf dans le cas des prolongements de murs existants,
- soit par un mur plein toute hauteur de 1,80 mètres au plus.

Article 1AU 12 : Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

2. Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

Immeubles à usage d'habitation et assimilés :

Par studio ou logement de 1 pièce	: 1
Par logement de 2 à 3 pièces	: 1,2
Par logement de 4 ou 5 pièces	: 1,4
Par logement de 6 pièces ou plus	: 1,6

Immeubles à usage de bureaux d'administration des secteurs privés et publics, professions libérales, etc. :

Par 100 m ² de plancher hors œuvre net	: 4
---	-----

Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacles, d conférences ou autres, tribunes, stade, etc. :

Pour 10 sièges	: 1,5
----------------	-------

Etablissements hospitaliers et cliniques :

Pour 10 lits	: 5
--------------	-----

Etablissement d'enseignement :

Etablissement du 1 ^o degré, par classe	: 1
Etablissement du 2 ^o degré, par classe	: 2

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

3. La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier.

4. 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 terrain situé à moins de 300 mètres 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 également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme (concession obtenue dans un parc public de stationnement ou versement d'une participation).

Remarque : le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 ; à l'unité supérieure dans le cas contraire.

Article 1AU 13 : Espaces libres et plantations

1. Les espaces non bâtis, et notamment les marges de reculement prescrites à l'article 1AU6, doivent être aménagés et entretenus.
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100m² d'aire de parking. Les délaissés devront être engazonnés et agrémentés de plantations.

SECTION III **POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article 1AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.