

CHAPITRE 3: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUUY

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. Les constructions y sont autorisées 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.

Article 1AUUY 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à usage :
 - d'activités agricole et forestières,
 - d'abris de jardins
2. Les installations classées suivantes :
 - les carrières.
3. Camping et stationnement de caravanes :
 - les terrains aménagés de camping et de 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 d'habitations légères.
5. Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - Les parcs d'attractions,
 - les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
 - les golfs,
 - les aires de jeux et de sports.

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

1. Les constructions destinées :

- à l'habitation et à leurs dépendances, à condition d'être destinée aux logements des personnes dont la présence est strictement nécessaire à la surveillance et au fonctionnement des établissements autorisés.
- aux bureaux,
- aux commerces,
- à l'artisanat,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux entrepôts,
- à l'industrie,

à condition d'être compatibles avec la tranquillité du voisinage et le caractère de la zone.

2. Les installations classées à condition que leur présence ne soit pas incompatible avec le caractère de la zone. L'autorisation des installations classées sera assortie de prescriptions spéciales palliant aux risques et nuisances pour le voisinage.

3. Les travaux, installations et aménagements suivants:

- o les aires de stationnement ouvertes au public,
- o les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient limités au minimum ou liés à un impératif technique.

4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUY 3 : Accès et voirie

I. Accès

1. 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.
2. Les accès des garages collectifs et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.
3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et à la 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.

Article 1AUY 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.

Alimentation en eau

I - Eau potable

1. Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Les constructions nécessitant une consommation supérieure à la capacité du réseau public existant, ne sont admises que si le constructeur réalise les dispositifs techniques nécessaires.

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 desdits rejets en particulier pour les bâtiments d'activités.

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.

2.3 Les eaux pluviales polluées seront traitées avant rejet. Au minimum, l'installation sera équipée d'un désableur et d'un déshuileur.

Article 1AUY 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

1. Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies au moins égales 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 1AUY 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment avec un minimum de 5 mètres (marge d'isolement).

2. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées. Ils pourront s'implanter en limite ou en retrait.

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

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

1. Les constructions non contiguës doivent respecter, en tout point, une distance minimale de 5 mètres entre elles.

2. En tout état de cause, les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

3. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article 1AUY 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article 1AUY 10 : Hauteur maximum des constructions

1. La hauteur des constructions mesurée par rapport au sol existant ne peut excéder 12 mètres à l'égout des toitures ou au membron ou à l'acrotère, sauf hauteur supérieure justifiée par des impératifs techniques.

2. 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 Y 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. Cette règle est également applicable aux clôtures.

2. **Les clôtures** seront constituées d'un grillage de teinte sombre d'une hauteur maximum de 2 mètres.

3. Les façades :

- les façades arrière et latérales seront traitées à l'identique de la façade principale,

4. **Les matériaux** et les couleurs utilisées pour la finition et l'aspect extérieur des bâtiments devront s'harmoniser avec l'environnement naturel.

Les matériaux réfléchissants sont proscrits. (hors panneaux solaires)

Article 1AU Y 12 : Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

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, de conférences ou autres, tribunes, stade, etc. :

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

Commerces, artisanat et divers de plus de 50 m² de vente :

Lorsque les établissements comportent entre 50 et 200 m ² de surface de plancher hors œuvre	: 2
--	-----

Lorsque ces établissements comportent plus de 200 m ² de surface de plancher hors œuvre, pour 100 m ² de surface de plancher hors œuvre	: 2,5
---	-------

Etablissements industriels :

Pour 100 m² de surface hors oeuvre : 3

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 auxquelles 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 versements 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 la cas contraire.

Article 1AUY 13 : Espaces libres et plantations

1. Les espaces non bâtis 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 1AUY 14 : Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

