

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre continu ou discontinu à prédominance d'habitat individuel, pouvant recevoir des équipements.

L'ouverture à l'urbanisation peut se faire par la réalisation d'une opération d'ensemble aux conditions fixées par le règlement, qui ont pour objet de garantir la cohérence de l'aménagement d'ensemble, tant du point de vue des infrastructures (voiries, réseaux divers), et de superstructure, que de la qualité du cadre de vie créé (forme urbaine, etc...).

Pour être constructible, l'opération d'aménagement doit porter sur l'ensemble de la zone.

Lorsque la zone dispose d'un schéma d'intention de voirie porté au document graphique de zonage, l'aménagement doit en tenir compte.

Il est distingué un secteur 1AU y destiné à l'opération d'aménagement de la Z.A.C. du Vieux Lavoir.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

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

Les modes d'occupations et d'utilisations du sol suivants sont interdits :

- les constructions destinées à l'agriculture
- le stationnement isolé des caravanes
- les terrains de camping, de caravanage
- les carrières
- les affouillements et les exhaussements de sols visés à l'article R.442.2c du Code de l'Urbanisme non liés à l'aménagement de la zone.
- les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de toute nature

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

a. Les installations classées, les installations et travaux divers (visés à l'article R.442 du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;

b. L'édification d'une clôture peut être accordée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique

SECTION II - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL -

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

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte:

- défense contre l'incendie,
- protection civile,
- collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voirie.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou cheminement piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution, notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

ARTICLE 1AU 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

L'alimentation en eau et l'assainissement de toute nouvelle construction sont réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementation en vigueur.

Lorsque le raccordement immédiat au réseau séparatif n'est pas possible il doit être mis en place un réseau séparatif en attente.

Dans les lotissements et les groupes de logements, les réseaux sont ensevelis.

A cette fin les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage ensevelis. Les réseaux communautaires de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément au décret n° 86-1067 du 30 septembre 1986 modifié par la Loi n° 2004-669 du 09 juillet 2004 – art .37 et 51..

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies.

Pour les autres, les constructions seules implantées à l'alignement ou à 5 m.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, si

- elle contribue à une meilleure architecture, notamment dans cadre d'une opération d'aménagement concerté
- elle permet de sauvegarder des arbres
- elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies

et,

- pour les ouvrages prévues aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme.

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

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m avec un minimum de 2 m.

Les constructions peuvent être implantées en limites ou en retrait dans ce cas.

Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 2 m à partir de la limite séparative.

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

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec minimum de 2 m.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est fixée à 0,50. Une emprise au sol différente pourra être acceptée dans le cadre d'une opération d'aménagement concerté.

Il n'est pas fixé de règle pour le secteur 1AUy.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne peut excéder deux niveaux superposés + combles (des hauteurs supérieures peuvent être acceptées pour des équipements publics).

Le parc de stationnement entièrement souterrain n'est pas compté dans le nombre de niveaux.

La hauteur des constructions annexes implantées en limite séparative ne peut excéder 3 m à l'exception des pignons qui ne peuvent excéder 4 m.

Des hauteurs supérieures peuvent être acceptées pour les ouvrages publics.

**ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -AMENAGEMENT
DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION
DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES
ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER
(CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)**

1 - L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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 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 - De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si, par la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

3 - L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation des prescriptions spéciales, si les clôtures par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les clôtures sur l'alignement des voies ou par rapport aux emprises publiques, doivent être simples et présenter pour les lotissements et les groupes d'habitation, une unité d'aspect.

Les clôtures sur les limites séparatives ne pourront dépasser 1,80m.

1 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume en harmonie avec le paysage. Les matériaux devront se rapprocher de ceux utilisés traditionnellement

2 - Les enduits doivent être blancs ou de ton pierre naturelle, les finissages d'enduits devant être talochés ou lissés. Les pignons aveugles en limite séparative, ainsi que toutes les façades devront être traitées enduites.

3 - Les matériaux nus (aspect extérieur des matériaux de façade), lorsqu'ils sont destinés à être enduits ou blanchis tels que parpaings de ciment, béton banché, etc...sont interdits à l'extérieur.

Les bardages de bois lazuré à claire-voie ou non pourront être autorisés.

Le revêtement de façade de type bardage de bois pourra être imposé, lorsque le volume, par sa dimension ou sa situation, nécessitera de se fondre dans le paysage

4 - Les toitures : La couverture des bâtiments devra être en tuiles plates, “ picou ” ou similaires, de différents tons mélangés.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré dans des conditions satisfaisantes.

Les besoins en stationnement étant essentiellement en fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Dimensions minimales des places : (cf. préambule art.6.5)

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre et les espaces libres.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique, sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,50.

Il n'est pas fixé de règle pour le secteur 1AUy.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone naturelle réservée à l'activité agricole. Seules sont autorisées les constructions liées à l'exploitation agricole, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles à usage d'habitations autres que l'habitation des exploitants agricoles
- Les activités industrielles
- Les activités artisanales
- Les activités commerciales
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et les exhaussements de sols visés à l'article R.442.2c du Code de l'Urbanisme.
- les dépôts de toute nature.
- les parcs résidentiels de loisirs autres que ceux dont le statut est lié à l'activité agricole
- les habitations légères de loisirs.
- le stationnement de caravanes pratiqué isolément.
- les garages collectifs de caravanes.
- les constructions à usage d'habitation; autres que les logements de gardiennage liées aux équipements et services.
- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports, ouverts au public
- tous les équipements autres que ceux prescrits par les normes en cours ou à venir, dont les normes définies à ce jour par l'arrêté du 11/01/1993, relatif au classement des terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes dont la liste figure à l'article A.443-7 du Code de l'Urbanisme dans les tableaux I, II et III, les P.R.L., les H.L.L..

ARTICLE A 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
 - les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...), sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas celle des arbres en milieu boisé ou à proximité, ou 12 m en espaces découverts.