

CHAPITRE I - REGLES APPLICABLES AUX ZONES 1AU

Il s'agit de zones d'urbanisation future destinées principalement aux constructions à usage d'habitation et dont l'utilisation pourra se faire lors de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble.

La zone 1AUbr correspond aux parties du bourg qui se trouvent dans la zone de bruit de la RD921.

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie
- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison des nuisances qu'elles sont susceptibles de générer
- Les dépôts de ferraille et de matériaux divers
- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- Les affouillements et exhaussement du sol
- L'aménagement de terrain de camping
- Le garage collectif de caravanes
- Les constructions à usage d'abris pour animaux
- Les bâtiments d'élevages
- Les bâtiments d'activité agricole

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

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

- Les zones seront constructibles uniquement sous formes d'aménagement d'ensemble sur la totalité de chacune des zones.
- Les constructions de la zone du Petit Orme à condition que soit créée une zone tampon de 20 mètres au minimum aux abords de la zone AUx.

Dans la zone 1AUbr les constructions nouvelles devront présenter une isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 et à l'arrêté préfectoral n°2003-1095 du 4 novembre 2003.

ARTICLE 1AU 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.

Les sorties de véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.

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.

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 doit être conforme au règlement du service d'eau de la commune.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Les raccordements doivent être conformes au règlement d'assainissement de la commune disponible en mairie.

Pour les habitations situées dans la zone d'assainissement collectif, le raccordement doit se faire impérativement en direct sur le réseau public desservant la station d'épuration.

Pour les habitations situées dans la zone d'assainissement non collectif le traitement des eaux doit se faire à la parcelle, conformément aux textes réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur, en particulier la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 (loi sur l'eau).

Eaux pluviales :

L'aménagement d'ensemble de la zone devra prévoir une gestion autonome des eaux pluviales.

1AU

La gestion des eaux pluviales devra être prise en charge prioritairement sur chaque terrain.

Les parties non construites des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales.

3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

Les réseaux de distribution seront réalisés en souterrain

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

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou en retrait maximum de 5 mètres.

Les annexes doivent être implantées dans une bande de constructibilité de 20 mètres comptée à partir du bord extérieur de la voie.

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

Les constructions pourront être implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait de 3 mètres minimum

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que pour les abris de jardin, des implantations différentes pourront être admises.

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

Afin d'assurer un ensoleillement et un éclairage minimum des pièces principales, une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40%.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder R+1 avec combles aménageables sur un niveau.

Les annexes ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Prescriptions générales

Tous les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ne peuvent rester à nu.

Matériaux de couverture:

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes est interdit la tôle ondulée.

Clôtures donnant sur la voie publique :

Les plaques préfabriquées en béton sont interdites.

La hauteur maximum des clôtures est fixée à 1m50.

Les haies seront choisies de préférence dans les essences de la liste se trouvant en annexe du règlement.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 20m² y compris les accès.

En cas d'impossibilité technique de réalisation des places sur le terrain propre de l'opération, le constructeur pourra réaliser ou participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 300 mètres au plus des constructions ou installations à desservir.

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

Le stationnement est défini ci-après par fonction :

- Constructions à usage d'habitation

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement par logement sur la propriété.

Toutefois, pour les logements sociaux, une seule place est imposée.

En cas de réfection ces dispositions ne s'appliquent.

- Constructions à usage de bureaux et de service

Aucune place de stationnement ne sera exigée pour les surfaces hors oeuvre nette inférieures à 80m². En cas de dépassement du seuil des 80m², une place de stationnement par tranche de 30m² supplémentaire de surface hors oeuvre nette sera exigée.

- Constructions à usage de commerce

Aucune place de stationnement ne sera exigée pour les surfaces de vente inférieures à 120m². En cas de dépassement du seuil des 120m², une place de stationnement par tranche de 30m² supplémentaire de surface de vente sera exigée.

- Hôtels - Restaurants

Il sera créé une place de stationnement pour deux chambres et une place de stationnement par 10m² de surface de salle de restaurant.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'aménagement d'emplacements pour les espaces verts et les jeux devra être prévu pour toute construction d'habitations collectives ou opération groupée. Ces espaces devront comporter au moins un arbre de haute tige pour 100m² d'espaces libres.

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé de préférence par un arbre se trouvant de la liste en annexe au règlement.

Les plantations nouvelles, haies, boisements, espaces libres seront constitués de préférence d'essences choisies dans la liste en annexe au règlement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.