

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone AU

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITES DANS LES SECTEURS AUA ET AUB :

- Les installations classées incompatibles avec le caractère de la zone, en particulier les carrières,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à l'édification de constructions ou à des aménagements paysagers,
- Les installations et les dépôts de véhicules,
- Les dépôts de matériaux et les déchets.

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

DANS LE SECTEUR AUA, SONT ADMISES LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL NON VISEES A L'ARTICLE AU1 A CONDITIONS :

- Qu'elles intègrent une opération d'aménagement d'ensemble à vocation dominante d'habitat respectant les principes des orientations d'aménagement comprenant au moins 20% de logements aidés (l'unité de mesure étant la SHON totale prévue sur le secteur concerné). L'urbanisation doit être envisagée à l'échelle du périmètre de la zone.

DANS LE SECTEUR AUB, SONT ADMISES LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL NON VISEES A L'ARTICLE AU1 A CONDITIONS :

- Qu'elles intègrent une opération d'aménagement d'ensemble à vocation dominante d'habitat respectant les principes des orientations d'aménagement prévues par le plan local d'urbanisme et comprenant au moins 20% de logements aidés (l'unité de mesure étant la SHON totale prévue sur le secteur concerné). L'urbanisation doit être envisagée à l'échelle du périmètre de la zone.

DE PLUS, DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE AU :

- Les constructions devront être conformes aux dispositions parasismiques définies par la norme PS92.
- Les entrepôts sont autorisés à conditions d'être liés à une activité présente dans la zone et que ceux-ci soient clos et fermés.
- Les constructions à usage artisanal sont autorisées à condition d'être compatibles avec l'environnement et la vocation résidentielle de la zone.

DANS LE CADRE D'UNE DIVISION FONCIERE, EN APPLICATION DE L'ARTICLE R 123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME :

- Les constructions citées précédemment, à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issues de la division et non à celle de l'unité foncière.

DANS UNE BANDE DE 30 M DE PART ET D'AUTRE DE LA RD 36

Les constructions d'habitation doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique conformes à l'arrêté préfectoral n°301/2004/DDE du 2 avril 2004 modifié par l'arrêté préfectoral du 24 décembre 2010.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article AU 3 : Accès et voirie

Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie 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 des 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, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils devront en tout état de cause présenter une largeur minimale de 3,5 mètres.

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou des véhicules à usage d'intérêt collectif ou de service public (déneigement, enlèvement des ordures ménagères).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Les voies automobiles se terminant en impasse mesurant plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article AU 4 : Desserte par les réseaux

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux USEES

Conformément au zonage d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de systèmes de relèvement si nécessaire). Dans tous les cas, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans un délai de deux ans, sauf dérogation pour des motifs d'obstacles techniques sérieux et de coût démesuré. En l'absence de celui-ci, toute construction devra être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation qui devra être conçu de manière à pouvoir être directement raccordé sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant. Tout déversement autre que domestique dans le réseau public doit faire l'objet d'un pré-traitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement des eaux.

Eaux PLUVIALES

L'infiltration et le stockage des eaux pluviales sur l'unité foncière doivent être privilégiés.

AUTRES RESEAUX

Les réseaux créés doivent être enterrés.

Article AU 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les constructions seront implantées suivant un retrait minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement de la limite des voies et emprises publiques.

2 - CAS PARTICULIER :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement à condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies publiques.

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

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

A moins que les bâtiments à construire ne jouxtent la limite parcellaire, les constructions seront implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

2 – CAS PARTICULIERS :

- a. Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport à cette limite.
- b. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 mètres des lisières des espaces boisés.

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

1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pourra être inférieure à 4 m.

2 - CAS PARTICULIERS :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AU 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article AU 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions mesurée au faîtage au droit du polygone d'implantation par rapport au point le plus bas de la construction sur le sol naturel ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

Article AU 11 : Aspect extérieur

ASPECT

Les terrassements conduisant à un exhaussement du terrain naturel supérieur à 1 m par rapport au terrain naturel sont interdits, sauf lorsque ceux-ci sont techniquement justifiés par le projet.

Les matériaux bruts (parpaings, briques creuses...) destinés à être recouverts ne doivent pas être visibles. La teinte des revêtements sera prise dans la gamme des teintes traditionnelles de la commune.

Dans le secteur AUA, Les façades devront être conçues en fonction de leurs orientations spécifiques. Afin d'exprimer la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires, les ouvertures principales des façades devront être orientées en direction du sud

TOITURES

Tous les types de toitures sont autorisés.

CLOTURES

Les clôtures seront constituées soit par des haies vives soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur de ces clôtures ne pourra excéder 2,00 mètres sur la voie publique, celle des murs bahut ne pourra excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.

Les hauteurs de clôtures en limites séparatives sont régies par les dispositions du code civil.

Article AU 12 : Stationnement

1 – GENERALITES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manoeuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 25 m².

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Les places de stationnement non couvertes devront être traitées en matériaux drainant.

Dans le secteur AUA :

- si les constructions sont comprises dans une enceinte, au moins une des places demandées devra être située à l'extérieur de l'enceinte et être directement accessible depuis l'espace public,
- au moins une des places demandées devra être intégrée à la construction.

2 – NORMES DE STATIONNEMENT :

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol représenteront au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation ou assimilés** : 1 emplacement par tranche de 50 m² entamée de SHON.
- **Pour les constructions à usage de bureau** : 4 emplacements par tranche entamée de 100 m² de SHON.
- **Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'équipement public** = 1 emplacement par tranche de 100 m² de SHON. Ils comporteront des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes à raison de 10 m² par tranche de 200 m² de SHON pour les constructions supérieures à 200 m² de SHON.
- **Pour les Hôtels et restaurants** = 7 emplacements pour 10 chambres et 1 emplacement pour 10 m² de restaurant.

3 - ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 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.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération en conseil municipal.

Article AU 13 : Espaces libres

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les espaces libres de construction devront être aménagés et entretenus pour favoriser la rétention des eaux de ruissellement à la parcelle et représenteront 30% minimum de la superficie totale de la propriété.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.