

TITRE III

CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE AU

VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'un secteur communal actuellement non aménagé en voirie et réseaux divers, dont l'urbanisation maîtrisée sera conçue et réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, sous forme de ZAC, de lotissement avec plans masse ou de permis de construire groupés.

Elle comporte 2 secteurs :

Un secteur AUa qui a vocation à accueillir des programmes d'habitat en maisons individuelles, des activités économiques, notamment bureaux, services et professions libérales.

Un secteur AUb qui a vocation à accueillir des programmes d'habitat en maisons individuelles sur grandes parcelles.

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

ARTICLE AU. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations des sols non admises à l'article AU 2 et notamment :

- En application de l'Article L. 111-1-4 alinéa 3 - C.U, toutes constructions implantées à moins de 75 m de l'axe de la RD 35, classée route à grande circulation.
- Les constructions nouvelles soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées.
- Le stationnement de caravanes et les installations de camping soumis à autorisation préalable.
- Les dépôts de toute nature.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

En AUa :

- Les constructions à usage d'habitations et les activités économiques, notamment bureaux, services et professions libérales à condition qu'elles s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel.
- Les équipements d'intérêt général à condition qu'ils s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel, ainsi qu'à l'environnement.

En AUb :

- Les constructions à usage d'habitations à condition qu'elles s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel.

Dans l'ensemble de la Zone AU :

- Les équipements collectifs et les locaux techniques (type Électricité - Gaz, Télécom...), les locaux poubelles, à condition qu'ils s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel, ainsi qu'à l'environnement.
- Les bâtiments reconstruits après sinistre, à condition :
 - que la reconstruction ait lieu dans les 5 ans suivant le sinistre,
 - que leur volume reconstruit soit identique à celui qui préexistait avant sinistre
- Les installations classées, à condition :
 - qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain,
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
 - que leur implantation ne présente pas de risques ou de dangers pour la sécurité des voisins,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

AU 3 ACCÈS ET VOIRIE

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Sauf indication contraire portée au document graphique, l'emprise de cette voie doit être de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.

Toutefois, lorsque la longueur de la voie n'excède pas 50 m, cette largeur d'emprise peut être ramenée à 5 mètres si elle dessert au plus 5 logements et à 3,50 m si elle n'en dessert qu'un seul.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour, en particulier celui des véhicules lourds destinés au ramassage des ordures ménagères ou aux secours.

AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement :

a) - Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.

Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès la réalisation de ce dernier.

L'évacuation des liquides industriels résiduaux est soumise aux dispositions de l'article R111.8 à R111.12 du Code de l'Urbanisme.

b) - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle.

Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés et les canalisations du réseau collectif prévu à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Lors de l'aménagement d'ensemble de zones nouvelles, la qualité des eaux sera la classe 1 B des eaux superficielles. La réalisation de bassins de retenue (secs et paysagers) sera recherchée toutes les fois où cela est techniquement réalisable.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, devra s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

c) Réseaux divers :

Les lignes de télécommunications, télédistribution et de distribution d'énergie électrique seront installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettront.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique .

Les ouvrages de télécommunications, télédiffusion ou télédistribution, doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire ou de lotir.

ARTICLE AU. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée

- Cas particuliers : les constructions de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales".

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

Toute construction nouvelle doit être implantée en recul minimal de 5 m. par rapport à l'alignement.

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

Les constructions sont autorisées :

- sur les limites séparatives,
- en retrait de 4,00 mètres si la façade, ou le pignon intéressé, comporte des ouvertures,
- en retrait de 2,50 mètres si la façade, ou le pignon intéressé, ne comporte pas d'ouvertures.

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

Non Réglementée

- Cas particuliers : les constructions de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales".

ARTICLE AU. 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non Réglementée

ARTICLE AU. 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit par rapport au niveau du sol naturel, ne pourra excéder celle qui est indiquée au document graphique du Plan de Zonage.
- La hauteur du faîtage ne pourra excéder de plus de 4 m. celle de l'égout du toit, sauf dans un but d'harmonisation architecturale avec les constructions voisines.
- La hauteur totale des bâtiments annexes non contigus au bâtiment principal ne pourra excéder 4 m. au faîtage, sauf dans un but d'harmonisation architecturale avec les constructions voisines.
- Cas particuliers : les constructions de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales".

ARTICLE AU. 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

ARTICLE AU. 12 - STATIONNEMENT

Non Réglementé

ARTICLE AU. 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non Réglementé

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Les Coefficients d'Occupation des Sols applicables figurent sur le document graphique du Plan de Zonage.
- Pour l'application du COS sont prises en compte les modalités d'application du L. 123-1-1 de l'Art. N° 21 du titre I – "Dispositions Générales".
- Cas particuliers : les constructions de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales".