

Chapitre 5- Règlement applicable aux zones 1 AUL, 1AUe

ARTICLE 1 AU 1: Occupations et utilisations du sol interdites :

Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 1 AU 2

ARTICLE 1 AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Sont admises sous réserve que :

- La conception du projet respecte l'environnement initial du site, qu'elle soit étudiée en tenant compte de la totalité du périmètre délimité au plan de zonage et qu'elle intègre les orientations d'aménagement définies par le PLU lorsqu'elles existent ; qu'elle soit traitée dans son ensemble par un aménagement unique ;
- L'aménageur réalise l'ensemble des travaux de voirie, paysagers et divers réseaux.

1 °) les opérations d'urbanisation dont l'affectation dominante est :

- L'habitat en secteur 1 AUe,
- Le sport, les loisirs, la culture et l'enseignement en secteur 1 AUL.

2°) Sont autorisés dans le cadre des opérations susvisées ou indépendamment :

- Les constructions annexes aux habitations,
- les aires de stationnement ouvertes aux publics,
- les affouillements et exhaussement de sols liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone

3°) Sont également autorisés :

-Dans le secteur 1 AUe :

- les constructions à usage de services ou de bureaux,
- les installations classées pour la protection de l'environnement dont la présence se justifie dans une zone à vocation majoritairement résidentielle et dès lors qu'elles sont compatibles avec celle-ci.

-Dans le secteur 1 AUL :

- les terrains de camping et de caravanage

-Dans les secteurs 1 AUL et 1 AUe :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, ...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

ARTICLE 1 AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

1- Accès*

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds* voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voirie*

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse desservant plus de 5 constructions ou présentant une longueur supérieure à 20 m, existantes ou à créer, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

ARTICLE 1 AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1°/ - Eau

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

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

Si le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au collecteur par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

b) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe les eaux pluviales doivent être collectées par ce dernier.

En l'absence du réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

Les propriétaires sont encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage de véhicules, ...) à l'aide d'un dispositif ayant reçu l'approbation de la commune.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...), doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 1 AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone.

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'un système autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

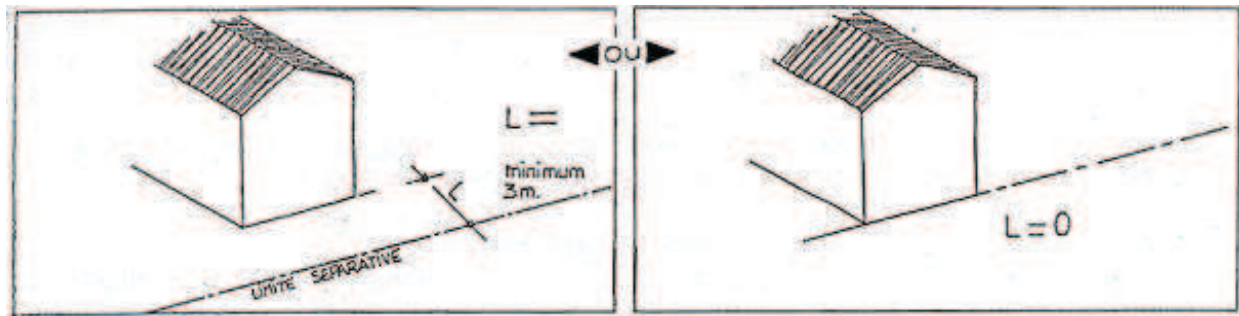
ARTICLE 1 AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit à 1 m minimum en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.
- Les bâtiments annexes doivent être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

ARTICLE 1 AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs 1 AUe

- Les constructions doivent être implantées :
 - Soit en limite séparative,
 - Soit avec un retrait minimum de 3 mètres.



- Les bâtiments annexes doivent être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins un mètre (1m) de la limite séparative.

Dans les secteurs 1 AUL

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives ou en limites séparatives.

ARTICLE 1 AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 10 - Hauteur* maximale des constructions

Dans le secteur 1 AUe

- La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures et 10 m au faîtage ou 6 m à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers.
- La hauteur des bâtiments annexes ne pourra excéder 4,5 m au faîtage.

Dans les secteurs 1 AUL

- La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures et 10 m au faîtage ou 6 m à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers.

- La hauteur des bâtiments annexes ne pourra excéder 4,5 m au faîtage.

ARTICLE 1 AU 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

Généralités

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.
- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.
- Sauf cas de projet intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
- Les bâtiments supports d'activités économiques, sportives, de loisirs, culturelles et scolaires peuvent être réalisés en bardage.
Dans ce cas, la teinte du bardage doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

Couvertures- toitures

- Les châssis de toit doivent être encastrés.

Clôtures

- Tant pour les hauteurs que dans la composition, les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures environnantes.
- Les clôtures en plaques béton ou composées de haies mono spécifiques sont interdites.

ARTICLE 1 AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;

Rappel :

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (Loi 98-657, art 46, du 29 juillet 1998).

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

2 places par logements seront exigées. Lors d'opération d'aménagement, une place pour 2 logements devra être réalisée sur les espaces communs.

ARTICLE 1 AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations – Espaces Boisés Classés

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- En cas de nouvelles plantations les essences locales en mélange sont préférées.

ARTICLE 1 AU 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :

Non réglementé