



Chapitre I - Dispositions applicables à la zone 1AU

La présente zone est située en aléa faible du risque de retrait-gonflement des argiles. Il convient de souligner que le respect des « règles de l'art » et le suivi des recommandations du Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable seront néanmoins suffisants pour prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

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

Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole,
- les terrains de camping, de caravanage, les HLL et le stationnement isolé de caravanes,
- les constructions neuves à usage industriel,
- les dépôts de toute nature autres que ceux autorisés à l'article 2,
- les exhaussements et affouillements du sol non liés aux occupation et autorisations du sol autorisées,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière.

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

Sont admis sous condition sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines :

- les constructions non visées à l'article 1AU1,
- les construction et installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, à usage de commerce et d'artisanat, de bureaux, d'hôtellerie, leurs extensions et annexes, à condition de correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et de ne pas engendrer de risques de pollution ou d'insécurité et nuisances incompatibles avec le caractère de la zone,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés et nécessaires aux travaux de voirie, de construction ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.



Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 1AU 3 : Accès et voirie

3.1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès carrossables doivent permettre de satisfaire la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères. La largeur minimum de la chaussée est fixé à 3,50m.

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

3.2 - VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'elles disposent d'une aire de retournement.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins une largeur de chaussée minimale de 5m.

Article 1AU 4 : Desserte par les réseaux

4.1 - EAU

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - EAUX USEES

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif.

Les effluents rejetés dans le réseau devront être compatibles en nature et en charge avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

4.3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être gérées de façon privilégiée sur la parcelle. Avant d'être rejetée dans le milieu récepteur celles-ci devront avoir subi un traitement visant à en limiter l'impact (dégrillage, dégraissage, dégrillage...)

Lorsque le réseau public existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, sauf en cas d'impossibilités techniques reconnues. En l'absence de ce réseau, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés permettant l'évacuation des eaux pluviales

Lors de la création d'un nouveau projet, les techniques alternatives au « tout tuyau » devront être privilégiées en recherchant des usages multifonctions des ouvrages de gestion des eaux.

4.4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

Les nouvelles installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de télédistribution. Les réseaux définitifs établis dans le périmètre des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.



Article 1AU 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions devront être implantées en respectant un retrait minimal de 5m des emprises des voies.

6.3 - CAS PARTICULIERS :

- Les constructions nécessaires aux services publics, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3m.

RETRAIT PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6m des berges des cours d'eau.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou modifications des constructions existantes à la date d'opposabilité du présent document sans diminution du recul préexistant.

Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 1AU 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 – DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**
 - La hauteur est limitée à R+2+combles aménageables et 9m à l'égout du toit, à compter du terrain naturel initial.
- **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS ANNEXES DE MOINS DE 20M²**
 - Si elles sont non contiguës au bâtiment principal, leur hauteur ne pourra dépasser 3m à l'égout du toit, à compter du terrain naturel initial.



10.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LE SECTEUR 1AUB :

- La hauteur est limitée à R+3+combles aménageables et 12m à l'égout du toit, à compter du terrain naturel initial.

10.3 - CAS PARTICULIERS :

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU 11 : Aspect extérieur

11.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions et extensions et éléments d'accompagnement ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux, aux sites et aux paysages urbains dans le volume et la toiture, les matériaux, l'aspect et la couleur, les éléments de façade, tels que percements et balcons et l'adaptation au sol.

11.2- ASPECT DES FAÇADES ET REVETEMENT

Les couleurs devront être traitées en harmonie avec le milieu environnant.

Les couleurs des façades devront être de teinte pastel.

11.3- TOITURES

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures devront être en tuiles ou dans un matériau présentant la teinte et l'aspect de la tuile et dans des coloris allant du rouge au brun,

Pour les autres constructions, tout type de matériau est autorisé à condition de rester dans les couleurs rouge à brun.

Les toitures en verre ne sont admises que pour la réalisation de vérandas et de marquises.

Les bardages plastiques et métalliques sont interdits.

La mise en place de panneaux solaires et photovoltaïques est autorisée.

Les toits plats sont interdits sauf en cas de réalisation d'une toiture végétalisée.

Les toits terrasses sont interdits sauf en cas de réalisation d'une extension à la construction principale.

Les dispositions du présent article 11.3 ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

11.4- ANNEXES ET DEPENDANCES

Les façades doivent être traitées de la même façon que la construction principale

Sont interdits : l'usage de tôles, d'aggloméré, de contre-plaqué, de plaque de ciment comme revêtement de façade, ainsi que les murs de parpaings non enduits.

11.5- CLOTURES

- **DISPOSITIONS GENERALES :**
 - Les plantations utilisées pour les clôtures devront être d'espèces locales et variées
- **SUR RUE :**
 - A l'exclusion de la hauteur dédiée aux murs de soutènement, les murs de clôture devront respecter une hauteur maximale de 60cm.
 - Ceux-ci pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie (grillage, grille, lisse horizontale...) d'une hauteur maximale de 80cm et doublés ou non d'une haie vive d'essences locales.
- **EN LIMITE SEPARATIVE ET EN FOND DE PARCELLE :**
 - Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2m.



Article 1AU 12 : Stationnement

12.1 - GENERALITES

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1^{er} de la loi 90-149 du 31 mai 1990, et à l'article L.129.2.1 du Code l'Urbanisme.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres 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 12,5 m².

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

12.2 – NORMES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, au minimum :

- Habitation : 1 place/tranche de 50m² de SHON entamée,
- Hôtel : 1pl/chambre,
- Restaurant : 1pl/3 places assises,
- Commerces > 100m² de surface de vente : 1pl/ tranche de 20m² de SHON,
- Bureau : 1pl/tranche de 15m² de SHON,
- Artisanat : 1pl/tranche de 50m² de SHON,
- Pour toutes les autres constructions : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.3 – ADAPTATION DE LA REGLE

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit 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 ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue ou la construction en vue de l'amélioration des transports collectifs.

Article 1AU 13 : Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.



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

Article 1AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.