

## **ZONE 1AUe**

### **ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article 1AUe 2
- 2 - Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- 3 - L'installation de caravanes
- 4 - Les habitations légères de loisirs
- 5 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- 6 - Les terrains aménagés pour l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- 7 - Dans la zone inondable repérée selon la légende au document graphique d'ensemble (pièce 4.2), les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UB 2.

### **ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.**

- 1 - Les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1AU 1 ci-dessus à condition que :
  - elles fassent partie d'une opération concernant une superficie au moins égale à 4000 m<sup>2</sup> ;
  - elles respectent les dispositions du document graphique de détail (pièce 4.2) et demeurent compatibles avec les orientations d'aménagement (pièce 4.2).
- 2 - Les constructions à usage d'habitation à condition que, en sus :
  - a) elles soient nécessaires à la surveillance des installations
  - b) elles soient intégrées au bâtiment d'activités, sauf dispositions réglementaires spécifiques (normes de sécurité...) attachée à la nature de l'activité
  - c) la SHON affectée à l'habitation n'excède pas 100 m<sup>2</sup>
- 3 - Les constructions à usage agricole à condition que, en sus des conditions énoncées aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus, elles ne comportent pas de locaux d'élevage
- 4 - Les constructions admises à condition que, en sus des conditions énoncées aux paragraphes 1 à 4 ci-dessus, elles soient écartées de la ligne de crête de la berge des ruisseaux d'une distance au moins égale à 7 mètres.
- 5 - Les exhaussements et affouillements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui porte sur une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup>, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'une autorisation d'urbanisme.
- 6 - Les ouvrages techniques, sans tenir compte des dispositions énoncées par les articles 1AUe 3 à 1AUe 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 7 - Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble (pièce 4.2) selon la légende, les constructions autres que celles interdites à l'article 1AUe 1 à condition que, en sus des conditions énoncées aux paragraphes 1 à 3 ci-dessus, les planchers soient situés à au moins 0,50 mètre au dessus du terrain naturel

## **ARTICLE 1AUe 3 - ACCES ET VOIRIE**

### 1 - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces accès.

Tout nouvel accès individuel direct sur la RD 38 est interdit.

### 2 - Voirie nouvelle :

Les voies nouvelles auront une largeur de chaussée au moins égale à 6 mètres et une largeur de plate-forme au moins égale à 9 mètres.

Les voies en impasse devront être munies d'une aire de retournement permettant aux véhicules lourds de tourner.

## **ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2 - Assainissement :

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Les terrains devront présenter des caractéristiques physiques et pédologiques compatibles avec la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif lorsque la construction nécessite cet équipement.

### 3 - Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'infiltration, la rétention et l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

### 4 - Electricité - Téléphone :

Dans les opérations d'ensemble, les réseaux seront réalisés en souterrain.

## **ARTICLE 1AUe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif : pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'une superficie au moins égale à 1 500 m<sup>2</sup>.

Terrain desservi par le réseau d'assainissement collectif : non réglementé

## **ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance

- a) de l'axe de la RD 38 et de l'ancien chemin d'Alzonne au moins égale à 10 mètres
- b) de la limite d'emprise des autres voies au moins égale à 3 mètres.

## **ARTICLE 1AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres

## **ARTICLE 1AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est la surface hors-œuvre brute du niveau édifié sur le sol. Elle ne concerne pas les terrasses, les piscines et les locaux techniques de piscines.

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

## **ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1 - La hauteur des constructions est mesurée au sommet du toit ou de l'acrotère à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres.

## **ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site.

Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une homogénéité d'aspect et de matériaux.

L'architecture du bâtiment intégrant une habitation devra présenter un aspect homogène.

### **2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES.**

#### **2.1 - Façades :**

Les façades latérales et arrière, les murs séparatifs ou aveugles, apparents ou laissés apparents, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

#### **2.2 - Toitures.**

Les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuile ou en acier de teinte sombre ou de même teinte que la façade si celle-ci est réalisée en acier.

Les acrotères éventuels seront réalisés sur la longueur de toutes les façades. La couverture pourra alors être réalisée dans un matériau différent de ceux énoncés ci-dessus.

Des dispositions différentes pourront être admises pour des ouvrages et équipements techniques tels que transformateurs, silos...

#### **2.3 - Clôtures :**

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité.

##### **A - Clôtures sur rue :**

Les clôtures en façade sur les voies seront constituées :

- a) soit d'une grille à panneaux rigides de couleur verte, sur poteaux de même couleur, éventuellement sur mur bahut enduit de 0,40 mètres de hauteur au maximum. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.
- b) soit d'un muret enduit dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m de hauteur.

Les massifs de maçonnerie des entrées sur parcelles devront intégrer les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc... Ils seront enduits. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

#### B - Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées soit à l'identique de la clôture sur rue soit d'un grillage de teinte verte sur poteaux ou "fer à T" de même teinte, éventuellement sur mur bahut enduit de 0,40 mètre de hauteur au maximum. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

### **ARTICLE 1AUe 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé, en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

Il est exigé :

#### 1 - Commerces

Une aire de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre affectée à la vente.

#### 2 - Bureaux, services

Une aire de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

#### 3 - Autres activités

Une aire de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de SHON.

4 - La règle applicable aux établissements ou constructions non prévus ci-dessus est celle concernant ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE 1AUe 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Toute intervention sur les éléments naturels remarquables du paysage repérés au document graphique (pièce 4.2) du présent règlement devra faire l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article R.421-3 du code de l'urbanisme.

. En bordure de la RD 38, les clôtures seront doublées d'une haie végétale à feuilles persistantes.

### **ARTICLE 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de C.O.S.