

ZONE 1AU

Dispositions générales

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 1AU 3 à 1AU 14.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- 1 - Les constructions à usage artisanal, industriel, d'entrepôt commercial, agricole
- 2 - Les installations classées soumises à autorisation.
- 3 – Les carrières
- 4 - Les terrains de camping ou de caravaning.
- 5 - Le stationnement des caravanes isolées.
- 6 - Les installations et travaux divers à l'exclusion des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES 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 d'ensemble concernant au moins un hectare ou le solde de la zone ou la totalité de la zone
 - + elles respectent les dispositions obligatoires ou fixes du document graphique (pièce n° 4.4) du présent règlement.
 - + elles demeurent compatibles avec les autres orientations d'aménagement (pièce n° 3)
- 2 - Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

1.1 - 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 voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques de ces 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 voies et accès.

1.2 - L'accès direct sur la RD35 (route d'Auterive) est interdit.

2 - VOIES NOUVELLES

1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier.

3 - Les voies nouvelles et liaisons pour piétons et cycles devront respecter les dispositions obligatoires ou fixes du document graphique (pièce n° 4.4) du présent règlement et demeurer compatibles avec les dispositions des orientations d'aménagement de secteur (pièce n° 3)

ARTICLE 1AU 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

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Conformément à l'article 23 de l'arrêté du 22 décembre 1994 fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, la commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

4 - ELECTRICITE- TELEPHONE ET ASSIMILES.

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

ARTICLE 1AU 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1 - Toute construction devra être implantée à une distance minimale de :

1.1 : 15 mètres de l'axe de la RD 35 (route d'Auterive)

1.2 : 5 mètres de la limite d'emprise des voies communales existantes

1.3 : au moins 2 mètres de la limite d'emprise des autres voies, à l'exclusion des garages qui devront être implantés à une distance de la limite d'emprise de ces voies au moins égale à 6 mètres

1.4 : Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas

- aux piscines enterrées non couvertes.
- aux constructions à usage d'équipement collectif

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1 - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m. L'implantation en limite séparative est admise pour les constructions dont la hauteur mesurée au sommet du bâtiment, sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 m et dont la longueur sur la limite séparative n'excède pas 10 mètres.

2 - Les piscines enterrées non couvertes devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres mesurée à compter du bord intérieur du bassin.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

1 - Deux constructions non contiguës dont l'une au moins est à usage d'habitation doivent être séparées d'une distance au moins égale à 4 mètres.

2- Cette disposition ne s'applique pas aux piscines enterrées non couvertes.

3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à usage autre que d'habitation.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipements collectifs lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR.

Par leur aspect, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

1 - FAÇADES :

Sont notamment interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...), l'imitation de matériaux (fausses briques...), les bardages métalliques.
Les murs devront être enduits.

2 - TOITURES :

Elles devront être en tuiles courbes. La pente des toitures sera comprise entre 30% et 35%.

3 - CLOTURES:

- Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur, obligatoirement enduit . Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m.
Les murs pleins, obligatoirement enduits, ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5m.
- Dans le cadre des opérations d'ensemble (lotissements et ensembles d'habitation), les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération et des dispositions différentes

pourront être admises à condition qu'elles autorisent une valorisation du paysage urbain et figurent au règlement de lotissement. Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,80 m et les murs pleins, obligatoirement enduits, 1,5 m.

- Les teintes d'enduits des murs de clôtures devront être identiques à celles de la construction.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT.

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

2 - Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation: deux places de stationnement par logement situées sur partie privative.
Dans les lotissements et ensembles d'habitation, il est exigé en sus une place de stationnement annexée à la voirie par 300 m² de SHON admise.
Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État., 1 place de stationnement par logement
- pour les constructions à usage de bureaux, de service ou de commerces : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors-oeuvre.

Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle concernant ceux qui leur sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1. Dans les lotissements et les ensembles d'habitation, 5 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces collectifs autre que la voirie et utilisables pour le jeux, la promenade.
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
3. Les berges des bassins de rétention des eaux de pluies ne pourront avoir une pente supérieure à 20%. Les parties paysagées, accessibles et utilisables pour la promenade pourront être considérés comme entrant dans les espaces collectifs du paragraphe 1 ci-dessus.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

1 - Le Coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,15.

2 - Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les équipements collectifs