

REGLEMENT

ZONE AUA

Caractères de la zone :

Il s'agit de la zone d'urbanisation future qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions à vocation principale d'habitat sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires. Toute opération devra s'intégrer dans un processus d'aménagement global cohérent.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AUA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en AUA2.
- 1.2. Toutes constructions et installations sauf celles visées à l'article AUA2.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.5. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
- 1.6. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.7. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.8. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.9. Les installations de camping et le stationnement des caravanes.

ARTICLE AUA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisés :

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Toute opération de construction à usage d'habitation sous réserve que :
 - ces opérations s'intègrent dans un schéma préalable à l'urbanisation de la zone afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti préservant ainsi le caractère des lieux avoisinants ;
 - le constructeur ou le lotisseur prenne à sa charge la réalisation des équipements propres à la zone sans préjudice des participations éventuellement exigibles au titre des articles L.332-6 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2.3. Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUA 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un 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 éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 2).
- 3.2. 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 (tel est le cas du CD 64).
- 3.3. Les accès et voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
- 3.4. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.
- 3.5. L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques.
- 3.6. Les sorties de garage en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 5 mètres de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.
- 3.7. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE AUA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction ou lotissement nécessitant un assainissement doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Assainissement eaux pluviales

- 4.3. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe.
- 4.4. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, la réalisation des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant la résorption éventuelle, l'évacuation et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexe 3).

Autres réseaux

- 4.5. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution, tant sur le domaine public que privé doivent être souterrains.

ARTICLE AUA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE AUA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :
- 10 mètres de l'axe de la route départementale n°64 ;
 - 5 mètres de l'axe des autres voies.

ARTICLE AUA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction et jamais être inférieur à 3 mètres hors débords de toiture.
- 7.2. Les constructions, installations, aménagements et extensions mesurées doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres des Espaces Boisés Classés.

ARTICLE AUA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE AUA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'enveloppe au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 35% de la superficie totale du terrain.
- 9.2. L'emprise au sol de l'ensemble des surfaces imperméabilisées ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE AUA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout de toiture, soit R + C.

ARTICLE AUA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

- 11.1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages.
- 11.2. Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel.
- 11.3. Sont interdits :
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou traditionnelle, étrangère à la région ;
 - l'emploi de matériaux d'aspect médiocre ainsi que les enduits imitant les matériaux tels que faux pans de bois, fausses briques, faux moellons ;
 - l'emploi de tous matériaux brillants à l'exception des panneaux solaires qui devront être traités dans le même ton que les matériaux de toiture ;
 - l'emploi de tous matériaux métalliques ou plastiques sauf pour les ouvertures ;
 - les toitures terrasses ;
 - les toitures monopentes, sauf pour les annexes et pour les petits agrandissements prévus en appentis dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse à la partie existante.
- 11.4. Pour les constructions principales, les toitures seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments, réalisés en tuile, en ardoises ou matériaux similaires d'aspect et de teinte, et d'une pente supérieure ou égale à 35° avec un débord de toiture de 20 cm minimum en long pan et en pignon.

- 11.5. Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique.
- 11.6. Les clôtures peuvent être végétales ou minérales.
Si elles sont minérales, le soubassement opaque doit être constitué de matériaux d'aspect non médiocre et d'une hauteur maximum d'1,50 mètre.
L'utilisation de plaques de ciment préfabriquées est interdite sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 60 cm de hauteur maximum.
Si elles sont végétales, leur hauteur de devra pas excéder 2 mètres ; elles peuvent être doublées ou non d'un grillage d'une hauteur maximum d'1,50 mètre.
- 11.7. Les clôtures en bois auront une hauteur maximum de 1,50 mètres et seront doublées ou non d'une haie vive.

ARTICLE AUA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

ARTICLE AUA 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les plantations existantes, abattues pour permettre l'extension d'un bâtiment existant ou la construction d'un bâtiment supplémentaire sur le même terrain, doivent être remplacées.
- 13.2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 8 places.
- 13.3. Lors des opérations groupées et réalisation de lotissement, 5% de la superficie totale du terrain doit être traité en espaces verts collectifs d'un seul tenant.
- 13.4. Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison de 4 arbres de hautes tiges pour 200 m² de plancher hors œuvre nette.
- 13.5. Les plantations d'alignements et de haies seront constituées de préférence d'espèces d'essence locale (annexe 6).

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1. Le C.O.S. applicable à la zone AUA est fixé à 0,30.