Fichier à faxer ou à numéroter

CHAPITRE V :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUC

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires, à permettre l'extension de l'urbanisation principalement pour des constructions de faible densité en ordre discontinu sous forme pavillonnaire.
Celle-ci peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement de la totalité de la zone.

Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :
1.1 : Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
1.2 : Les dépôts de véhicules hors d'usage
1.3 : Les entrepôts
1.4 : L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières
1.5 : Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping
1.6 : Les habitations légères de loisirs
1.7 : Les constructions agricoles

ARTICLE AUc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admis sous conditions :
Toutes les occupations et utilisations nouvelles ne sont admises que si celles-ci s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble ou soient compatibles avec un aménagement de la totalité de la zone et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et leur raccordement aux réseaux publics, au fur et à mesure de leur réalisation, à la charge de l'opérateur.
Une notice justificative de la compatibilité de l'opération avec l'aménagement de l'ensemble de la zone devra être établie avant toute demande d'autorisation.
Ces conditions ne s'appliquent pas à l'aménagement dans leur volume des constructions existantes.

2.2. Sont admis dans les conditions définies au & 2.1 :
2.2.1 : Toutes les constructions autorisées devront être implantées en surélévation par rapport au terrain naturel de :
- 0,60 m pour les constructions principales et notamment les constructions à usage d'habitation.
- 0,30 m pour les constructions annexes et notamment les garages.
2.2.2 : Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone et que soient mises en oeuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
2.2.3 : Les piscines constituant une annexe à un bâtiment d'habitation sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.

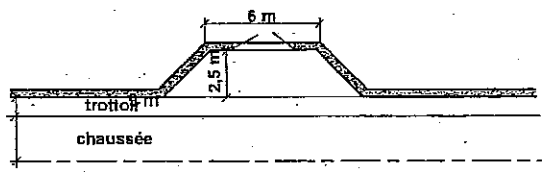
2.2.4 : Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.
2.2.5 : Les annexes non accolées aux constructions d'habitation dans la limite d'un bâtiment par tènement.

Section 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
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.
Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès.
Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

En outre, pour les maisons individuelles, le portail devra être disposé dans une échancrure (cf. le croquis suivant) qui pourra être adaptée selon la configuration des lieux.



Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. Une grille de récupération des eaux de surface sera installée au droit de l'entrée et raccordée au réseau d'eau pluviale

3.2. Voirie :
Pour les voies à créer, la plate-forme sera de 6 m hors stationnement.
Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (protection civile, ordures ménagères...) puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUc 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Des mesures doivent être prises pour protéger le réseau de distribution public d'eau potable contre les risques de pollution et que lorsqu'il s'agit existe une autre alimentation (telle une ressource privée non autorisée par arrêté préfectoral), un double réseau intérieur doit être réalisé pour éviter une interconnexion avec le réseau public.

4.2 : Assainissement :

a) eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.
Par référence à l'article 640 du Code Civil, s'il existe, sur votre terrain, ou en bordure, un (ou plusieurs) fossé d'évacuation des eaux de pluie, de ruissellement ou de drainage, il vous est formellement interdit de le (de les) boucher ; vous devrez en assurer l'entretien pour une bonne évacuation permanente des eaux.
Le busage demeurera une exception et ne pourra s'effectuer qu'après visite et autorisation écrite de la Commission Municipale d'urbanisme et du Maire ».

b) eaux usées :
Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.
Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

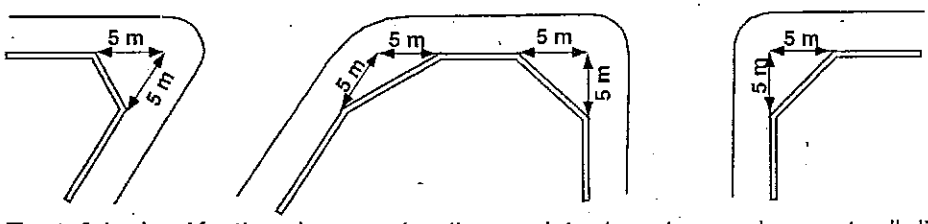
ARTICLE AUc 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUc 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance qui ne peut être inférieure à 5m comptée à partir de l'alignement

6.2. Pour dégager la visibilité dans les carrefours, un pan coupé sera imposé, suivant les croquis ci-dessous,



Toutefois, la réfection des constructions existantes et comprises entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, à condition qu'il n'y ait aucune gêne pour la visibilité et la sécurité.

ARTICLE AUc 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Des implantations différentes sont admises dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas, les reculs définis plus haut ne s'appliquent qu'aux limites séparatives de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble.

Les constructions peuvent s'implanter sur limite séparative s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 m sur limite.

ARTICLE AUc 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AUc 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AUc 10 : HAUTEUR

Hauteur absolue
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 m.

ARTICLE AUc 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 : Insertion des constructions dans le paysage

111.1 : Rappel (article R 421-2) :
Le dossier joint à la demande de permis de construire doit notamment comporter une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet. A cet effet, elle décrit le paysage et l'environnement existants et expose et justifie les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès et de ses abords.

111.2 : Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faîtage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.
Il sera fait référence à la notice exigée pour toute demande de permis de construire (volet paysager).

11.2 : Aspect des constructions

112.1 : Toitures
Les toitures seront à 2 pans minimum, la ligne de faîtage dans le sens de la plus grande dimension. La pente sera comprise entre 30 et 40 %. Toutefois, les corps de bâtiments accolés à la construction principale pourront ne comporter qu'un seul pan.

Des éléments de toitures terrasses pourront être autorisés à condition d'être intégrés dans l'architecture du bâtiment.
Les couvertures seront en tuiles en terre cuite de couleur rouge brique. On se référera au nuancier tenu à disposition en mairie.

D'autres types de toitures pourront être autorisées selon la situation de la parcelle et le caractère du site, sous réserve d'être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant. Il sera fait référence à la notice du permis de construire relative au volet paysager.

112.2.: Façades
Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc ...

Les enduits de façade seront de couleur de ton sable s'intégrant dans l'environnement bâti existant. On se référera au nuancier tenu à disposition en mairie.
Les constructions en bois sont admises sous réserve que celles-ci s'intègrent dans le paysage naturel ou bâti.
Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus, devra prendre en compte, les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèce par les instances responsables.

11.3 Clôtures
L'aspect des clôtures, sur domaine public, devra être précisé dans le dossier de permis de construire ou d'autorisation de clôture. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément
Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1,6 mètre.
Elles seront constituées :
- soit d'une haie vive
- soit par un mur bahut de 0,6 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal, en bois ou d'autres matériaux d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale. Cette haie végétale ne pourra pas dépasser une hauteur de 1,60 mètre. La hauteur maximale de 1,6 mètre pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou visibilité.
D'autres types de clôtures pourront être autorisés selon le site et la localisation (mur plein le long de la RN , reconstruction des clôtures pleines existantes...).

ARTICLE AUc 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit pour toute occupation ou utilisation du sol :

12.1. - Pour les constructions à usage d'habitation :
2 places par logement. En outre, les lotissements à usage d'habitation devront comporter des stationnements banalisés pour les visiteurs à raison d'une place pour 3 logements.

ARTICLE AUc 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées et plantées.
Des plantations accompagneront le projet

Section 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Le coefficient d'occupation des sols des constructions autorisées est fixée à 0,30.