

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES À URBANISER

Chapitre V - Règles applicables au secteur 1AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à court terme.

Article 1AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 1 AU 2.

Article 1AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont admises, sous réserve que :

- il s'agisse d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, Zac, projet urbain partenarial, permis de construire groupé...) qui soit compatible avec les orientations d'aménagement,
- et que les possibilités d'opérations sur tous les terrains voisins soient préservées.

1 - les opérations d'urbanisation à destination principale d'habitat ;

2 - sont également autorisés sous réserve d'être compatibles avec la destination générale du secteur en termes de nuisances et d'aspect extérieur et sous réserve de ne pas compromettre son aménagement ultérieur :

- les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux de voirie, d'ouvrages hydrauliques, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,
- les constructions à destination d'artisanat, commerces ou de bureau de même que les constructions et installations annexes.

Article 1AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; tout accès nouveau devra présenter une largeur minimale de 3,5 m.

Hors agglomération, les accès directs pour les véhicules sur la Rd 810 sont interdits

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article 1AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Les prescriptions de l'article Uc 4 seules s'appliquent.

Article 1AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) des voies existantes, modifiées ou à créer, ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m par rapport à l'alignement ; lorsque le garage n'est pas implanté à l'alignement, il devra être implanté en recul d'une distance au moins égale à 6 m.

Constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif : par rapport aux voies existantes, modifiées ou à créer, elles doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article 1AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 2 m ; lorsque la façade comporte de vues droites, la construction devra être implantée en retrait d'une distance au moins égale à 6 m. Les abris de jardin doivent être édifiés en limite ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif : elles doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait égal ou supérieur à 1 m.

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

Article non réglementé.

Article 1AU 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 25 % de la superficie totale du terrain ; cette valeur pourra atteindre 30 % en cas d'opération d'aménagement d'ensemble présentant une unité architecturale privilégiant un caractère rural. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

Article 1AU 10 Hauteur maximale des constructions

Les prescriptions de l'article Uc 10 seules s'appliquent.

Article 1AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les prescriptions de l'article Uc 11 seules s'appliquent.

Article 1AU 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m. La longueur minimale du dégagement sera de 5 m. L'accès des stationnement réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique. Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules de transport et des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Constructions à destination d'habitation :

- 3 places non closes par logement ;

Constructions à destination autre que l'habitation (artisanat, commerce, bureau, service, constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif...) :

- 1 place de stationnement (ou 25 m² de surface réservée au stationnement) par tranche de 40 m² de surface de plancher de la construction, avec un minimum de 4 places.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article 1AU 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Les prescriptions de l'article Uc 13 seules s'appliquent.

Article 1AU 14 Supprimé

Article 1AU 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les prescriptions de l'article Uc 15 seules s'appliquent.

Article 1AU 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les prescriptions de l'article Uc 16 seules s'appliquent.