

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Qualification de la zone

Zone d'urbanisation future qui peut être urbanisée sous la forme d'opérations d'ensemble, à vocation principale d'habitat, compatibles avec un aménagement cohérent de toute la zone et sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1 - Les installations classées sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 - Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions des articles du Code de l'Urbanisme à l'exception des lotissements, des aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires permanentes de stationnement, des affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux ouvrages techniques d'intérêt public (lutte contre les inondations, défense incendie, assainissement, etc. ...)
- 1.3 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- 1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- 1.6 - Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier.
- 1.7 - Les habitations légères de loisirs.
- 1.8 - Les antennes, pylônes, relais de téléphonie mobile.
- 1.9 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...).
- 1.10 - Dans les secteurs de ruissellement, sont interdits :
 - 1.10.1 - toutes les constructions nouvelles,
 - 1.10.2 - les changements d'affectation pour la création d'une habitation,
 - 1.10.3 - les remblais, excavation ou tout ouvrage susceptible de gêner le libre écoulement des eaux sauf pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations,
 - 1.10.4 - les changements de destination des constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque d'inondation,
 - 1.10.5 - les clôtures pleines et leur reconstruction.
- 1.11 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 1AU 2.

ARTICLE 1AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

- 2.1 - Les constructions d'habitation, leurs extensions et leurs annexes.
- 2.2 - Les installations classées à caractère artisanal ou commercial, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni

sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

2.3 - L'extension des constructions artisanales, commerciales existantes.

2.4 - Les constructions à vocation d'habitation pourront être autorisées :

2.4.1 - soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,

2.4.2 - soit après réalisation des équipements internes, pris en charge par le constructeur ou le lotisseur.

2.5 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés, si le risque n'est pas levé par une étude technique :

2.5.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,

2.5.2 - les annexes,

2.5.3 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.5.4 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.5.5 - les voiries ou ouvrages techniques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

3.1.1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

3.1.2 - 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.

3.1.3 - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.1.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et être groupés dès que cela est possible.

3.1.5 - Les portails des clôtures doivent être implantés à 5 mètres de recul permettant aux véhicules de stationner entièrement en dehors des voies publiques, y compris pendant les manœuvres d'ouverture et de fermeture des portails.

3.1.6 - Les garages situés en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 5 m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

3.1.7 - Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sols devront être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant à proximité ne puissent les inonder (écoulement du terrain lui-même et des voiries).

3.2 - Voirie

3.2.1 - Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.3 - Les voies de circulation, les voies en impasse, les aires de retournement et de stationnement doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics reprennent aussi bien la grande échelle des services incendie que le camion-bennes ramassant les ordures ménagères.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

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

4.1.2 - Les citernes existantes doivent être conservées et entretenues pour servir d'appoint en cas de défense contre les incendies.

4.2 - Assainissement eaux usées

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle disposera obligatoirement d'un dispositif d'assainissement individuel, autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Le raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existera, sera obligatoire et à la charge de chaque propriétaire.

4.2.3 - L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.2.4 - Dans le cas de locaux d'activités, un prétraitement des effluents pourra être exigé avant rejet dans le futur réseau collectif.

4.3 - Assainissement eaux pluviales :

4.3.1 - Pour tout projet sur la commune

4.3.1.1 - Toute nouvelle construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif individuel gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle.

4.3.1.2 - La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.

4.3.2.3 - Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.

4.3.2.4 - Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4.3.2 - Dans les secteurs raccordés / raccordables au réseau collectif d'assainissement pluvial4.3.2.1 - Projet inférieur à 3 200 m²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet, A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2l/s vers le réseau sera autorisé.
- Le rejet régulé sera effectué dans le réseau pluvial existant lorsque cela est topographiquement possible. A défaut, le rejet régulé sera effectué dans le milieu naturel en veillant à ne pas engendrer d'inondations, ou modifier le fonctionnement hydrologique actuel, et en s'assurant de l'accord du propriétaire des terrains à l'aval.
- Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisées.
- Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.

4.3.2.2 - Projet supérieur à 3 200 m²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution au réseau pluvial, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration, si l'aptitude des sols le permet.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.
- A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2l/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée afin d'organiser le débordement des ouvrages sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval.

4.3.3 - Dans les secteurs non raccordés / non raccordables, nécessitant une gestion non collective des eaux pluviales4.3.3.1 - Projet inférieur à 3 200 m²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2l/s vers un exutoire (talweg espace naturel,...) sera autorisé en veillant à ne pas engendrer d'inondations, ou modifier le fonctionnement hydrologique actuel et en s'assurant de l'accord du propriétaire des terrains à l'aval.
- Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisées.
- Le dispositif devra se vidanger en moins de 48 heures.

4.3.3.2 - Projet supérieur à 3 200 m²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable.
- Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par la pluie centennale la plus pénalisante en moins de 48h.

- Sauf impossibilité technique justifiée, l'ensemble des eaux pluviales de l'opération d'aménagement doit être géré de manière collective. La multiplication des dispositifs d'infiltration (1 dispositif par lot) est proscrite.
- Si la perméabilité des sols n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales d'un événement centennal doit être assurée par un dispositif de stockage-restitution à l'exutoire (talweg, milieu naturel...), avec un débit régulé à 21/s/ha aménagé, en veillant à ne pas engendrer d'inondations, ou modifier le fonctionnement hydrologique actuel, et en s'assurant de l'accord du propriétaire des terrains à l'aval.
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée afin d'organiser le débordement des ouvrages sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval.

4.4 - Electricité et téléphone :

- 4.4.1 - Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.
- 4.4.2 - Les postes de transformation doivent être d'un modèle discret et s'inspirer de l'architecture régionale.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1 - En l'absence d'assainissement collectif, pour construire une habitation ou un bâtiment, un terrain ne doit pas avoir une superficie inférieure à 1 200 m².
- 5.2 - Tout lotissement ou division de propriété devra être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et à l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.
- 5.3 - Toute division de parcelle ne devra pas remettre en cause les plantations existantes classées ou non.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- 6.1 - L'implantation de toutes constructions ne doit pas compromettre la sécurité de la circulation (visibilité, accès, etc. ...) et pourra être réalisée de la façon suivante :
 - 6.1.1 - soit les constructions seront implantées à l'alignement,
 - 6.1.2 - soit implantées en retrait d'au moins 10 mètres de l'axe de la voie.
- 6.2 - L'implantation en retrait de l'alignement des constructions sera autorisée sous réserve du respect de la condition suivante :
 - 6.2.1 - Une continuité visuelle reliant les limites latérales du terrain doit être maintenue à l'alignement de la voie.
 - 6.2.2 - Cette continuité visuelle doit être assurée par un ou plusieurs des éléments suivants : bâtiment annexe, portail, muret de 1 m surmonté d'une grille et doublé d'une haie, clôture ajourée jusqu'au sol (se reporter à l'article 11 du présent règlement).
- 6.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 m.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - La projection verticale de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 40 % du terrain d'assiette.

9.2 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les équipements publics.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Pour les habitations, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable.

10.2 - Des dépassements peuvent être autorisés pour des locaux existants à restaurer.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.1.2 - Les vérandas ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

11.2.2 - Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

11.2.3 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.4 - Les constructions sur tertre sont interdites.

11.2.5 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

11.3.2 - Les toitures des habitations doivent respecter un angle de 40° minimum comptés par rapport à l'horizontal. L'angle minimal est ramené à 20° pour les constructions à usage d'activités.

11.3.3 - Les toitures-terrasses et mono pentes ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces, (sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes) ou si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

11.3.4 - Les toitures terrasses accessibles, les toitures végétalisées, chaume et toitures courbes sont autorisées.

11.3.5 - L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit pour les abris de jardins notamment.

11.3.6 - Les toitures doivent déborder des façades des longs pans et des pignons, sauf en cas d'implantation en limite séparative.

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat : tuiles légèrement vieilles, ardoises naturelles.

11.4.2 - Les constructions annexes doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à la construction principale.

11.4.3 - Pour les constructions à usage d'activités, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

11.4.4 - L'emploi de tôles métalliques (obligatoirement traitées par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques ciment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics.

11.4.5 - L'acier - inox ou le cuivre et le zinc sont autorisés.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouverture en toiture, l'emploi des lucarnes est vivement recommandé pour la façade principale, visible depuis la voie publique.

3.1.6 - Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.

11.5.4 - En cas de pose des châssis de toit, les ouvertures devront être créées en continuité des baies existantes, encastrées dans la toiture et posées dans le sens vertical.

11.6 - Les capteurs solaires et antennes

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

a) Matériaux des façades

• Pour les habitations

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.3 - Dans le cas où les maçonneries sont enduites, tant sur les bâtiments que sur les clôtures :

- Les enduits seront choisis dans la gamme des ocres et pierre.
- Les enduits doivent ainsi s'harmoniser avec les teintes des matériaux qu'on rencontre sur les bâtiments anciens ayant conservé leur aspect d'origine : briques, torchis, etc.

11.7.4 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, dans la limite de 5% de la surface totale, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

11.7.5 - Pour les constructions réalisées en bois, les couleurs seront reprises, en respect avec l'environnement bâti, dans des tons naturels et la gamme des ocres, suivant le nuancier disponible en mairie.

11.7.6 - Une palette de couleurs a été définie pour les menuiseries, portes, volets et façades (cf. nuancier disponible en mairie).

• Pour les bâtiments à usage d'activités

11.7.6 - L'emploi à nu des matériaux, destinés à être enduits ou peints, (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit. .

11.7.7 - L'emploi, en façade, de bardages métalliques est interdit.

11.7.8 - Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

- **Pour les abris de jardins, les annexes, les garages**

11.7.9 - La nature et le coloris des matériaux employés seront en harmonie avec ceux de la construction existante et de l'environnement proche.

11.7.10 - L'emploi du bois en bardage (clins) pourra être recherché pour les abris de jardin et les annexes.

11.7.11 - L'usage des garages, abris de jardins préfabriqués en matériaux brillants est interdit.

b) Ouvertures en façades : Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11.8 - Clôtures en façade : La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

11.8.1 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue.

11.8.2 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

11.8.3 - Les clôtures peuvent être constituées :

- soit par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, située à l'intérieur de la propriété et qui ne doit pas empiéter sur le domaine public.
- soit par un soubassement d'une hauteur maximale de 0,40 m surmonté d'une partie à claire voie constituée de lisses horizontales ou de grilles à barreaux verticaux.

11.8.4 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé sont interdites.

11.8.5 - L'emploi de grands portails en bois, en fer, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.

11.8.6 - Le grillage de teinte blanche est interdit.

11.8.7 - Le grillage sera vert ou galvanisé.

11.8.8 - Les clôtures et haies auront une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2 - Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logements, dont une pourra être intégrée dans la construction.

12.3 - Dans les opérations d'aménagement, les espaces de stationnement seront le moins perceptibles dans l'environnement et gérés grâce à un accompagnement végétal composé d'essences locales et d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement.

12.4 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.

13.3 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.4 - L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

13.5 - Les aires de stationnement de plus de 5 places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins. Les arbres ne pourront pas être regroupés en bosquet : ils devront être répartis sur la zone consacrée au stationnement.

13.6 - Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

13.7 - Afin de garantir qu'un espace non imperméabilisé sera disponible pour permettre l'infiltration des eaux pluviales, 30% d'espace, libre de toute imperméabilisation, devra être respecté.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS dans la zone 1AU.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU

Qualification de la zone : Zone d'extension du parc d'attraction.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1 - Les constructions d'habitation à l'exception de celles liées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services de la zone.
- 1.2 - Les installations classées sauf celles visées à l'article 2.
- 1.3 - Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions des articles du Code de l'Urbanisme à l'exception, des aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires permanentes de stationnement, des affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux ouvrages techniques d'intérêt public (lutte contre les inondations, défense incendie, assainissement, etc. ...)
- 1.4 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- 1.5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- 1.7 - Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier.
- 1.8 - Les habitations légères de loisirs.
- 1.9 - Les antennes, pylônes, relais de téléphonie mobile.
- 1.10 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.
- 1.11 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UE 2.

ARTICLE 3AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

- 2.1 - Les aménagements, installations et constructions liés et nécessaires au parc d'attraction.
- 2.2 - Les constructions à usage d'habitation directement nécessaires pour la sécurité et le gardiennage des installations autorisées.
- 2.3 - Les parcs de stationnement.
- 2.4 - Les manèges et bâtiments les accueillant.
- 2.5 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés, si le risque n'est pas levé par une étude technique :
 - 2.5.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,
 - 2.5.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

- 2.5.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,
- 2.5.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

- 3.1.1 - 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.
- 3.1.2 - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques, en particulier dans le cas de cession d'un bâtiment, son accès doit emprunter l'entrée actuelle de la cour.
- 3.1.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.1.4 - Les portails des clôtures doivent être implantés à 5 mètres de recul permettant aux véhicules de stationner entièrement en dehors des voies publiques, y compris pendant les manœuvres d'ouverture et de fermeture des portails.

3.2 - Voirie

- 3.2.1 - Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- 3.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.3 - Les voies de circulation, les voies en impasse, les aires de retournement et de stationnement doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics reprennent aussi bien la grande échelle des services incendie que le camion-bennes ramassant les ordures ménagères.

ARTICLE 3AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

- 4.1.1 - Toute construction, installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.
- 4.1.2 - Les citernes existantes doivent être conservées et entretenues pour servir d'appoint en cas de défense contre les incendies.

4.2 - Assainissement eaux usées :

- 4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle disposera obligatoirement d'un dispositif d'assainissement individuel, autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Le raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existera, sera obligatoire et à la charge de chaque propriétaire.

4.2.3 - L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.2.4 - Dans le cas de locaux d'activités, un prétraitement des effluents pourra être exigé avant rejet dans le futur réseau collectif.

4.3 - Assainissement eaux pluviales :

4.3.1 - Pour tout projet sur la commune

4.3.1.1 - Toute nouvelle construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif individuel gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle.

4.3.1.2 - La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.

4.3.2.3 - Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.

4.3.2.4 - Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4.3.2 - Dans les secteurs raccordés / raccordables au réseau collectif d'assainissement pluvial

4.3.2.1 - Projet inférieur à 3 200 m²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2l/s vers le réseau sera autorisé.

- Le rejet régulé sera effectué dans le réseau pluvial existant lorsque cela est topographiquement possible. A défaut, le rejet régulé sera effectué dans le milieu naturel en veillant à ne pas engendrer d'inondations, ou modifier le fonctionnement hydrologique actuel, et en s'assurant de l'accord du propriétaire des terrains à l'aval.

- Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisées.

- Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.

4.3.2.2 - Projet supérieur à 3 200 m²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution au réseau pluvial, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration, si l'aptitude des sols le permet.

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.

- A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2l/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.

- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée afin d'organiser le débordement des ouvrages sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval.

4.3.3 - Dans les secteurs non raccordés / non raccordables, nécessitant une gestion non collective des eaux pluviales

4.3.3.1 - Projet inférieur à 3 200 m²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2l/s vers un exutoire (talweg espace naturel,...) sera autorisé en veillant à ne pas engendrer d'inondations, ou modifier le fonctionnement hydrologique actuel et en s'assurant de l'accord du propriétaire des terrains à l'aval.
- Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisées.
- Le dispositif devra se vidanger en moins de 48 heures.

4.3.3.2 - Projet supérieur à 3 200 m²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable.
- Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par la pluie centennale la plus pénalisante en moins de 48h.
- Sauf impossibilité technique justifiée, l'ensemble des eaux pluviales de l'opération d'aménagement doit être géré de manière collective. La multiplication des dispositifs d'infiltration (1 dispositif par lot) est proscrite.
- Si la perméabilité des sols n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales d'un événement centennal doit être assurée par un dispositif de stockage-restitution à l'exutoire (talweg, milieu naturel...), avec un débit régulé à 2l/s/ha aménagé, en veillant à ne pas engendrer d'inondations, ou modifier le fonctionnement hydrologique actuel, et en s'assurant de l'accord du propriétaire des terrains à l'aval.
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée afin d'organiser le débordement des ouvrages sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval.

4.4 - Electricité et téléphone :

- 4.4.1 - Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.
- 4.4.2 - Les postes de transformation doivent être d'un modèle discret et s'inspirer de l'architecture régionale.

ARTICLE 3AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Tout lotissement ou division de propriété devra être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et à l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

5.2 - Toute division de parcelle ne devra pas remettre en cause les plantations existantes classées ou non.

ARTICLE 3AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - L'implantation de toutes constructions ne doit pas compromettre la sécurité de la circulation (visibilité, accès, etc. ...).

6.2 - Les constructions et installations de manèges devront être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'axe de la voie.

ARTICLE 3AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 m.

ARTICLE 3AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 3AU 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 3AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur de toute construction d'habitation ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable.

10.2 - Les manèges et bâtiments pouvant les recevoir auront une hauteur maximale de 15 mètres.

ARTICLE 3AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

11.1 - Toute construction ayant pour usage une habitation (de gardien ou de direction) devra respecter l'article 11 de la zone UE.

11.2 - Quant aux installations nécessaires au parc, elles devront :

11.2.1 - être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.2 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

11.2.3 - Les toitures terrasses accessibles, les toitures végétalisées et toitures courbes sont autorisées.

11.2.4 - L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit.

11.2.5 - L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

11.2.6 - L'acier - inox ou le cuivre et le zinc sont autorisés.

11.2.7 - L'emploi à nu des matériaux, destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...), est interdit.

11.2.8 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue.

ARTICLE 3AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2 - Pour les constructions à usage d'habitation de gardien : 2 places par logements, dont une devra être incorporée dans la construction.

12.3 - Dans les opérations d'aménagement, les espaces de stationnement seront le moins perceptibles dans l'environnement et gérés grâce à un accompagnement végétal composé d'essences locales et d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement.

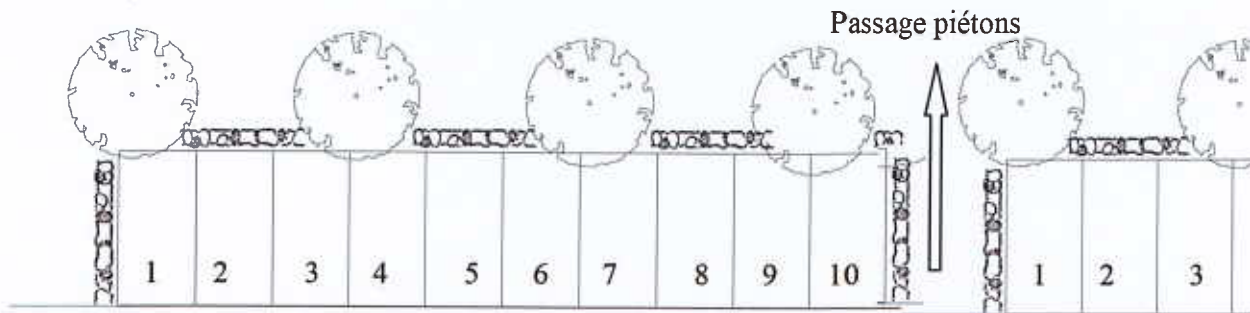
12.4 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

ARTICLE 3AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Généralités :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont 5 m de longueur et 2,50 m de largeur.

- Un arbre devra être planté toutes les 3 places de stationnement : ces végétaux viendront en accompagnement du stationnement, seront de moyen développement. Ils seront répartis de façon homogène sur la zone consacrée au parking.
- Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m².
- La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.
- Des espaces verts devront être créés, en retour, toutes les 10 places de stationnement afin de casser le linéaire (cf. croquis page suivante).



13.2 - Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.

13.3 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.

13.4 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.5 - L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

13.6 - Afin de garantir qu'un espace non imperméabilisé sera disponible pour permettre l'infiltration des eaux pluviales, 30% d'espace, libre de toute imperméabilisation, devra être respecté.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS dans la zone 3AU.

