

CHAPITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.U.s

Cette zone comprend des secteurs naturels ou partiellement urbanisés de la commune destinés à être ouverts à court ou moyen terme dans la mesure où les réseaux existent en périphérie.

La zone A.U.s. est destinée à l'accueil d'équipements sanitaires et sociaux ou tout autre aménagement nécessaire au bon fonctionnement de ceux-ci.

SECTION 1-NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article AU.s.2 du présent règlement.

ARTICLE AU.s.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

La plupart des modes d'occupation et d'utilisation du sol sont admis à condition qu'ils soient liés et nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs à fonction médicale, sanitaire et sociale.

Les constructions, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics sont admis ainsi que les équipements d'infrastructure qui leur sont liées.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU.s.3 - ACCES ET VOIRIE

- 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.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Voirie

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

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AU s.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau :

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion.

- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et la nature des effluents.

- Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du

déversement aux dépenses du premier établissement, d'entretien et d'exploitations entraînées par la réception de ces eaux.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics.

- Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

4) Electricité:

- Les réseaux d'électricité dans les opérations d'aménagement sous forme organisée seront réalisés en souterrain.

ARTICLE AU s.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de :

- ° 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ouvertes à la circulation automobile.

Toutefois,

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux constructions
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

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

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toutefois, une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- * Lorsque la configuration du bâti environnant le justifie
- * En cas de reconstruction à l'identique après sinistre
- * Dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

De plus, une distance de 3 mètres sera imposée entre les bords d'une piscine et la limite séparative.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. (article R111-16 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE AU s.9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière

ARTICLE AU s.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres mesurés à partir du sol existant jusqu'au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure, ni pour les annexes fonctionnelles des installations à usage d'activités.

ARTICLE AU s. 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

2 – la conception du bâtiment doit être adaptée à la morphologie du terrain naturel. La hauteur des remblais sera limitée à 1,20m et leurs talus n'auront pas de pente supérieure à 15%.

3 – Forme :

- toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite ;
- la toiture des bâtiments principaux sera à deux pans minimum ;
- les lucarnes dites meunières ou jacobines sont autorisées à condition que la pente de la toiture soit compatible ;
- les toitures terrasses sont possibles dans le cas de petits éléments d'articulation.

Sont seulement admises les baies intégrées à la pente du toit et sans saillies, ainsi que les éléments de captage de l'énergie solaire sous réserve d'une étude sérieuse d'intégration à l'architecture et au site. Toutefois, les lucarnes dites meunières ou jacobines sont autorisées à condition que la pente de la toiture soit compatible.

La pente des toitures sera comprise entre 30% et 40% ;

4 – Matériaux et teintes :

- l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés est interdit, ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres, et faux pans de bois.
- La couverture sera en tuiles romanes ou en tuiles mâçonnaises rouge foncé de tons nuancés, brun clair ou paille, à l'exception des toitures existantes qui pourront être restaurées à l'identique et les bâtiments agricoles ou artisanaux qui pourront avoir des toitures présentant un autre aspect que la tuile à condition de respecter la teinte demandée ;
- Les enduits gris ciment, blancs, ou de couleurs vives sont interdits ;
- Les gardes – corps devront présenter une certaine simplicité ;
- Les volets de couleurs vives sont interdits.

5 – Clôtures :

Les clôtures seront constituées soit par des haies vives, doublées ou non d'un grillage, soit par des barrières en bois, soit par des murs en pierres brutes ou en maçonnerie recouverte d'un enduit semblable à celui du bâtiment principal. Les murs de clôture suivront la pente du terrain et ne présenteront pas de décrochement.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX BÂTIMENTS EXISTANTS

- En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à

celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE AU.s.12 - STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé au minimum 2 places par logement.

Toutefois, dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain à moins de 300 mètres.
- le versement de la participation prévue au 3^{ème} alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

ARTICLE AU.s.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non aménagés devront être plantés.

Dans les lotissements, les espaces verts communs seront plantés et aménagés en aire de jeux ou espaces vert.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU.s.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.