

Règlement de la zone AUl

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future destinée à recevoir des constructions ou des installations à vocation de tourisme, de loisirs, de formation, de culture, d'habitat spécifique, d'équipement ou de service d'intérêt public ou collectif.

Pour toute ou partie de la zone, la collectivité pourra élaborer un plan d'aménagement de la zone. Celui-ci comportera des prescriptions d'aménagement opposables au tiers.

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

Article AUl1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites.

Article AUl2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Sont autorisés, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone décrite en tête du présent chapitre, les occupations et utilisations du sol ci-après :

2.1 - Toute construction, annexe et équipement nécessaire aux activités autorisées dans la zone,

2.2 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, des services généraux et des installations autorisées dans la zone

2.3 - Les constructions à usage d'hébergement temporaire,

2.4 - Les constructions à usage d'habitation spécifique (notamment habitat adapté aux personnes à mobilité réduite, personnes âgées,...)

2.5 - Les installations et les travaux divers suivants :

- Les parcs d'attraction ouverts au public
- Les aires de jeux et de sports ouverts au public
- Les affouillements et exhaussements des sols

2.6 - Les constructions liées à des équipements d'infrastructure nécessaires dans la zone

2.7 - La réfection, la rénovation, l'entretien des bâtiments existants

2.8 - L'extension des constructions existantes, y compris les annexes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article AU3 - Accès et voirie**

Les accès et voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Article AU4 - Desserte par les réseaux**4.1 - Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre utilisation ou occupation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

4.2 - Assainissement**4.2.1 - Eaux usées**

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de dispositif d'assainissement d'eaux usées ou lorsque le branchement est impossible, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. A titre de recommandation et selon les dispositions du plan de zonage d'assainissement, ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif s'il se réalise.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux de trop plein seront évacuées vers le réseau collecteur.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées séparatif est interdit.

4.4 - Télécommunications - Electricité

Tout raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Article AU5 - Superficie minimale des terrains

Sans objet

Article AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées sur la marge indiquée sur le plan d'aménagement de la zone, validé par la collectivité, s'il existe.

6.2 - A défaut de marge indiquée au plan, l'implantation des constructions nouvelles peut se faire soit en retrait, soit à la limite des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

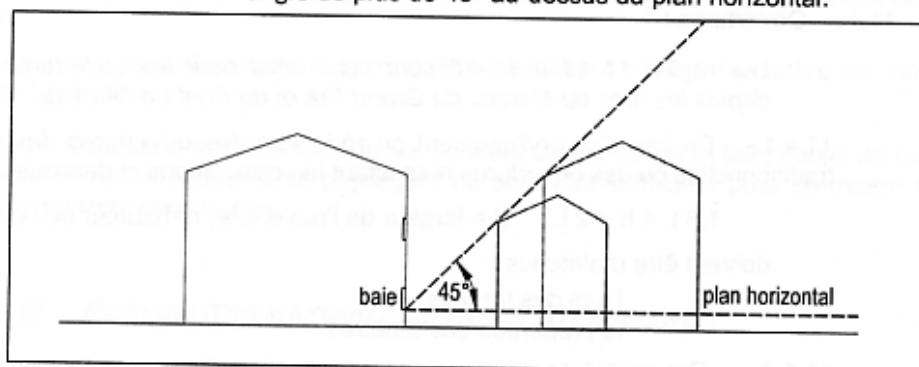
Article AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait, en respectant l'ensoleillement des pièces principales des constructions voisines par l'application de la règle de prospect suivante :

les bâtiments 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, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété, les bâtiments non contigus doivent être séparés par une distance au moins égale à 3 mètres. De plus, ils 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, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

**Article AU9 - Emprise au sol**

Sans objet

Article AU10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet

Article AU11 - Aspect extérieur

Les prescriptions du présent article s'appliquent aux extensions des constructions existantes et aux constructions nouvelles ; cependant d'autres dispositions sont possibles pour les équipements publics ou dans les cas de recherche d'architecture contemporaine ou d'économie d'énergie.

11.1 - Généralités

Le plan et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs. Les talutages et mouvements de terre sont interdits.

Sont interdits :

- 11.1.1 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

11.1.2 - L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings de béton, etc.)

11.2 - Couvertures :

Les couvertures en ardoise ou similaire sont interdites, sauf en cas d'extension ou de rénovation de l'existant déjà couvert de cette façon.

Sont exigés des matériaux d'aspect analogue à la tuile traditionnelle de couleur « rose varié » ou des matériaux naturels (bois, chaumes,...).

La pente des toits en tuile ne doit pas dépasser 30°.

En cas d'extensions, les matériaux des toits doivent être similaires à ceux de la construction existante.

11.3 - Murs extérieurs

Lorsque les murs extérieurs sont enduits, les tons rappelleront les enduits traditionnels (ton « pierre », sable « de pays », etc.).

Lorsque les murs extérieurs sont peints, l'emploi de peintures de couleur pastel ou d'une teinte naturelle dans les gammes de vert ou marron est exigé.

11.4 - Ouvertures :

Les règles 11.4.1 à 11.4.6 sont sans objet pour les ouvertures non visibles depuis les rues du Marais, du Grand Pré et du Pont de l'Arceau.

11.4.1 - En cas d'agrandissement ou réduction des ouvertures des constructions traditionnelles ou des ouvertures respectant les dispositions ci-dessous :

$$1,3 L < h < 2 L \quad (L = \text{largeur de l'ouverture, } h = \text{hauteur de l'ouverture),$$

doivent être maintenus :

- l'axe des travées
- la proportion des fenêtres

11.4.2 - Sur un même niveau d'une construction, il ne peut être admis plus de 2 hauteurs de fenêtres différentes.

11.4.3 - Sur les façades maçonnées, les ouvertures doivent être cernées d'un entourage de pierres, de brique ou de ciment, ou d'une bande peinte d'un ton plus clair que celui du mur.

11.4.4 - Pour les constructions neuves comme en cas de réfection, rénovation ou changement de destination, il doit être créé ou préservé une embrasure extérieure des ouvertures, qui ne dépasse pas 20 cm de profondeur pour les fenêtres.

11.4.5 - Les chien-assis et chien-couchés sont interdits.

11.4.6 - Les linteaux doivent être droits ou présenter un cintre léger.

11.5 - Clôtures :

Dans le cas de clôtures constituées de matériaux destinés à être recouverts, un crépissage en harmonie avec celui de la construction est exigé.

Pour les clôtures, l'emploi de matière plastique ou de motifs fantaisistes est interdit.

11.6 - Divers :

Les éléments extérieurs des équipements de climatisation ne doivent pas être visibles de la voie publique.

Conditions particulières : Les constructions qui ne répondraient pas à certaines conditions ci-dessus énoncées, peuvent être autorisées dans la mesure où elles font appel à la mise en œuvre de techniques nouvelles ou de techniques d'éco-construction.

Article AU 12 - Stationnement

Pour les équipements de fonctionnement privé, le permis de construire pourra être refusé si les besoins en stationnement des véhicules générés par l'activité ne peuvent être assurés ni sur le terrain d'assiette du projet, ni sur les espaces publics situés à moins de 300 mètres de l'opération.

Pour l'estimation des besoins, il est tenu compte des véhicules du personnel, des usagers et de livraison

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.

Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

Article AU 13 - Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

Un parti d'aménagement paysager doit accompagner le parti architectural des constructions projetées.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées et faire l'objet de prescriptions particulières si les aménagements paysagers ne sont pas suffisants pour permettre une bonne intégration du projet dans le site.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article AU 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.