



RÈGLEMENT – ZONE 1AU



PLAN LOCAL D'URBANISME

Dispositions générales

ARTICLE DG1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

- DG1.1.* Le présent règlement s'applique au territoire de CHAVANOD.
- DG1.2.* Il est accompagné d'un plan de zonage, décomposé comme suit savoir :
- 1° un plan au 1/5.000^{ème} couvrant la totalité du territoire communal ;
 - 2° et deux plans au 1/2.500^{ème} focalisés sur les secteurs bâtis.

ARTICLE DG2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- DG2.1.* Le territoire couvert par le présent Plan local d'urbanisme est divisé en zones et secteurs, qui sont délimités et repérés sur le plan de zonage par des indices.

LES ZONES URBAINES

- DG2.2.* La **zone urbaine (U)** classe les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- DG2.3.* La zone U est subdivisée en six zones indicées, savoir :
- 1° une **zone UA**, de forte densité, correspondant à la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Crêt d'Esty, ayant vocation à devenir le nouveau chef-lieu de CHAVANOD. Elle est subdivisée en secteurs et sous-secteurs indicés ;
 - 2° une **zone UB** de densité intermédiaire couvrant des secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire ;
 - 3° une **zone UC** constituée des hameaux anciens éloignés, dans laquelle l'évolution du bâti existant est limitée ;
 - 4° une **zone UE** réservée à des équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle comprend deux secteurs indicés à enjeux particuliers ;
 - 5° une **zone UI**, réservée à des activités économiques correspondant à la zone d'aménagement concerté (ZAC) intercommunale « Altaïs » créée sur les territoires de CHAVANOD et de CRAN-GEVRIER. Elle comprend deux secteurs indicés à enjeux particuliers ;
 - 6° et une **zone UX**, réservée à des activités économiques.
- DG2.4.* Ces zones font l'objet des articles du titre I.
- DG2.5.* Les dispositions réglementaires de la zone UI sont complétées par un cahier des prescriptions et recommandations urbanistiques, architecturales et paysagères, annexé au présent règlement.

LES ZONES À URBANISER

- DG2.6.* La **zone à urbaniser (AU)** classe les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- DG2.7.* La zone AU est subdivisée en deux zones pré-indicées, savoir :
- 1° une **zone 1AU** ne pouvant être urbanisée que par une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone. Elle comprend deux secteurs indicés à enjeux particuliers ;
 - 2° et une **zone 2AU** ne pouvant être urbanisée qu'après modification ou révision du présent Plan local d'urbanisme.
- DG2.8.* Ces zones font l'objet des articles du titre II.

LA ZONE AGRICOLE

- DG2.9.* La **zone agricole (A)** classe les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- DG2.10.* La zone A comprend deux secteurs indicés à enjeux particuliers, savoir :
- 1° un secteur agricole à enjeu paysager (**Ap**) ;
 - 2° et un secteur agricole au sein du périmètre de la zone d'aménagement concerté du Crêt d'Esty, lui-même subdivisé en deux sous-secteurs :

- a) un sous-secteur agricole (**Aa**) ;
- b) et un sous-secteur agricole dans lequel il est possible de réaliser des fouilles archéologiques (**Aa₁**).

DG2.11. Cette zone fait l'objet des articles du titre III.

LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

DG2.12. La **zone naturelle et forestière (N)** classe les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° soit de leur caractère d'espaces naturels.

DG2.13. La zone N comprend cinq secteurs indiqués à enjeux particuliers, savoir :

- 1° un secteur naturel bati soumis à des aléas moyens et forts (**Nb**) ;
- 2° un secteur naturel de périmètre d'étude de gisement (**Npe**) ;
- 3° un secteur naturel à enjeu écologique correspondant aux zones classées « Natura 2000 » (**Nn**) ;
- 4° un secteur naturel au sein du périmètre de la zone d'aménagement concerté du Crêt d'Esty, dans lequel un bassin de rétention des eaux pluviales pour ladite zone est réalisé (**Na**) ;
- 5° et un secteur naturel destiné au stockage de matériaux et d'installations de traitement (**Nx**).

DG2.14. Cette zone fait l'objet des articles du titre IV.

AUTRES DISPOSITIONS

DG2.15. Le Plan local d'urbanisme comprend également des emplacements réservés, qui sont répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage.

DG2.16. Ce même plan de zonage indique également, par des trames particulières :

- 1° des zones humides à préserver, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
- 2° des haies et des alignements boisés à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
- 3° des espaces verts à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
- 4° et des servitudes d'urbanisme de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

DG2.17. Le plan de zonage figure également, à titre indicatif, les corridors écologiques.

ARTICLE DG3 – RÉCIPROCITÉ DES RECULS AUTOUR DES BÂTIMENTS AGRICOLES

DG3.1. Il est rappelé que l'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime s'applique.

DG3.2. Les bâtiments d'élevage sont repérés sur le plan de zonage.

ARTICLE DG4 – RISQUES NATURELS

DG4.1. Le territoire de CHAVANOD est couvert par une carte des aléas.

DG4.2. Les aléas sont indiqués dans les zones U et AU à titre d'information sous les codes G1, G2, G3, T3.

DG4.3. Les secteurs susceptibles d'être construits, qui sont impactés par des aléas forts et moyens, concernent notamment l'actuelle zone d'activités économiques des Chamoux, d'une part, le village de Champanod, d'autre part, où un recul de 10 m. de part et d'autre du ruisseau est imposé.

DG4.4. Par ailleurs, en secteur naturel Nb, soumis à des aléas moyens et forts, toute évolution du bâti existant est interdite, sauf les travaux de protection liés aux aléas répertoriés.

DG4.5. Dans ces secteurs, des prescriptions spéciales peuvent être imposées, en vertu de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme.

ARTICLE DG5 – PROTECTION DES CAPTAGES D'EAU

- DG5.1.* Les périmètres de protection du captage d'eau de la source de « Chez Grillet » font l'objet d'une servitude d'utilité publique.
- DG5.2.* Ils sont indiqués sur un encart du plan de zonage et les prescriptions qui y sont attachées sont détaillées en annexe au présent règlement.

ARTICLE DG6 – AXES BRUYANTS

- DG6.1.* Le territoire de CHAVANOD est concerné par trois infrastructures classées au titre des axes bruyants, savoir la route départementale RD16, l'autoroute A41 et la voie ferrée ANNECY – AIX-LES-BAINS.
- DG6.2.* Pour chaque axe, une bande de largeur variable de part et d'autre de la voie concernée détermine les secteurs affectés par le bruit et qui doivent faire l'objet de protections acoustiques. Le périmètre de ces secteurs est reporté pour information en annexe au présent Plan local d'urbanisme.

ARTICLE DG7 – RISQUES TECHNOLOGIQUES LIÉS À LA CANALISATION DE TRANSPORT D'HYDROCARBURES

- DG7.1.* Le territoire de CHAVANOD est traversé par l'oléoduc Méditerranée / Rhône, dont le tracé est porté à titre indicatif sur le plan de zonage.
- DG7.2.* Le plan de zonage indique par ailleurs un secteur du parc d'activités Altais impacté par les servitudes de protection de la canalisation de gaz (DN300 mm et PMS 67,7 bar) située sur le territoire voisin de CRAN-GEVRIER.
- DG7.3.* Il est rappelé à leur sujet :
- 1° que dans les zones des dangers significatifs pour la vie humaine, il est exigé d'informer le transporteur de la canalisation des projets affectant les terrains traversés, le plus en amont possible, afin que celui-ci puisse gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation, en mettant en oeuvre les dispositions compensatoires nécessaires, le cas échéant ;
 - 2° que dans les zones des dangers graves pour la vie humaine, sont interdits toute construction ou extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3, et les immeubles de grande hauteur ;
 - 3° que dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine, sont interdits toute construction ou extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de cent personnes, et les immeubles de grande hauteur.

ARTICLE DG8 – QUALITÉ ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

- DG8.1.* La Commune de CHAVANOD a mis en place un service de consultance architecturale destiné à assister l'Autorité Municipale dans l'analyse des projets.
- DG8.2.* Afin d'éviter la remise en cause de projets inadaptés, il est conseillé aux constructeurs de prendre contact avec les Services Municipaux, avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec eux du cadre architectural le mieux adapté.

ARTICLE DG9 – DÉFINITIONS

- DG9.1.* Les définitions suivantes doivent être prises en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.
- DG9.2.* **Construction principale** : il s'agit du bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions, ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.
- DG9.3.* **Extension** : il s'agit de l'augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction. Une extension est considérée comme telle, à la condition qu'elle crée moins de 50 % de surface de plancher par rapport à la surface de plancher de la construction principale existante, avant extension. Une multiplication d'extensions ne peut aboutir à créer, par détournement de la règle, l'équivalent d'une construction

principale nouvelle ou supplémentaire. Le décompte des créations d'extensions est établi à compter de la date d'approbation du présent Plan local d'urbanisme.

- DG9.4.* **Annexe** : il s'agit de la construction, de l'installation ou de l'équipement situé(e) sur le même terrain que la construction principale, mais implanté(e) séparément de celle-ci. Pour être considérée comme annexe, la construction ne doit pas être d'une longueur en façade supérieure à 8 m. et doit être implantée à une distance de 50 m. au plus de la construction principale.
- DG9.5.* **Changement de destination** : il est appliqué les dispositions de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme. Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal. Il n'y a pas changement de destination entre les sous-destinations d'une même destination, prévues à l'article R.151-28 du même code.
- DG9.6.* **Bâti existant** : il s'agit des constructions bénéficiant d'autorisations d'urbanisme délivrées au plus tard le 1^{er} janvier 1994, ou bien qui préexistaient avant cette date.

ARTICLE DG10 – OPÉRATIONS PARTICULIÈRES SOUMISES AUTORISATION D'URBANISME

- DG10.1.* Sont soumis à permis de démolir :
- 1° les constructions identifiées par un cercle plein « ● » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, en vertu de l'article R.151-41 du même code ;
 - 2° et l'ensemble des constructions implantées en zone UC, en vertu de l'article L.151-10 du même code.
- DG10.2.* Les constructions identifiées par une étoile pleine « ★ » et par une étoile évidée « ☆ » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ne peuvent pas être démolies.
- DG10.3.* L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

ARTICLE DG11 – RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

- DG11.1.* La reconstruction à l'identique d'une construction, régulièrement édifiée, détruite après sinistre, est autorisée sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle le terrain d'assiette de la construction sinistrée est inclus, sous les conditions cumulatives suivantes, savoir :
- 1° qu'elle intervienne dans le délai maximum de deux ans suivant la date du sinistre ;
 - 2° qu'elle se fasse dans l'enveloppe du volume ancien et à l'identique de la construction sinistrée.
- DG11.2.* Il est toutefois exigé que la construction détruite, pour lequel sa reconstruction est sollicitée, ait été régulièrement édifiée.
- DG11.3.* Lorsque la construction est implantée dans un secteur de risques naturels moyens ou forts, il est fait alors application de la totalité des règles de la zone dans laquelle le terrain d'assiette de la construction sinistrée est inclus.

ARTICLE DG12 – PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

- DG12.1.* Il est rappelé que le préfet de région doit être saisi de toute demande de permis d'aménager, de construire, de démolir et d'autorisation d'installations et travaux divers, ainsi que les déclarations préalables relatives à des affouillements, sur et aux abords des sites et zones archéologiques identifiés, ainsi que des dossiers relatifs aux zones d'aménagement concerté, en vertu des dispositions du code du patrimoine.
- DG12.2.* Le territoire de CHAVANOD est couvert par deux zones établissant des prescriptions archéologiques en application de l'article L.522-5 du code du patrimoine. Leur périmètre est reporté pour information en annexe du présent Plan local d'urbanisme.

ARTICLE DG13 – ADAPTATIONS MINEURES

- DG13.1.* Les règles et servitudes définies au présent Plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

DG13.2. Elles peuvent toutefois faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE DG14 – MISE EN CONFORMITÉ DU BÂTI EXISTANT

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement de la zone applicable dans laquelle son terrain d'assiette est inclus, un acte ne peut être accepté ou une autorisation ne peut être accordée que pour des travaux, soit qui ont pour objet d'améliorer sa conformité avec les règles en vigueur, soit qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE DG15 – DISPOSITIONS RELATIVES À LA SALUBRITÉ PUBLIQUE EN L'ABSENCE D'UN RÉSEAU D'ÉGOUT

DG15.1. En l'absence de réseau d'égout, tout terrain, pour être constructible, doit présenter des caractéristiques de nature, de pente, de surface et de largeur qui permettent un épandage qui ne soit pas de nature à porter atteinte aux règles de salubrité publique et qui respectent la carte d'aptitude des sols.

Dispositions applicables à la zone 1AU

PRÉAMBULE – CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU

1. La zone 1AU correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.
2. A sa périphérie immédiate, les voies publiques et les réseaux d'eau potable, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.
3. Elle est divisée en deux secteurs, savoir :
 - 1° le **secteur 1AUb** qui est destiné à la réalisation de constructions à destination d'habitation ;
 - 2° et le **secteur 1AUx** qui est destiné à l'extension de zones d'activités économiques à vocation industrielle, artisanale, commerciale, de bureaux et de services.
4. Elle est couverte par des orientations d'aménagement et de programmation, qui présentent les principes d'aménagement que la Commune exige pour la zone à urbaniser, et qui définissent notamment des objectifs de qualité architecturale, paysagère et environnementale.
5. Les constructions ne sont autorisées en zone 1AU qu'à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement qui doit porter sur l'ensemble de la zone.
6. Ces opérations de constructions ou d'aménagement menées en zone 1AU doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et être conformes aux règles édictées par le présent règlement.
7. Le secteur 1AUb est grevé d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.
8. La zone 1AU est classée en assainissement collectif des eaux usées.

ARTICLE 1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1AU1.1. Dans le secteur 1AUb, les occupations et utilisations du sol interdites sont celles de la zone UB stipulées à l'article UB1.
- 1AU1.2. Dans le secteur 1AUx, les occupations et utilisations du sol interdites sont celles de la zone UX stipulées à l'article UX1.

ARTICLE 1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1AU2.1. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU s'effectue dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble qui ne peut porter que sur la totalité de la zone, sous forme de permis d'aménager, de permis groupé valant division ou de toute autre procédure réglementaire équivalente.
- 1AU2.1. La zone 1AU étant couverte par des orientations d'aménagement et de programmation, les opérations et nouvelles constructions n'y sont autorisées qu'aux conditions cumulatives suivantes, savoir :
 - 1° que si elles respectent les principes d'aménagement définis par ces orientations ;
 - 2° et que si elles prennent la forme d'une urbanisation cohérente portant sur l'ensemble de la zone.
- 1AU2.3. Dans le secteur 1AUb, grevé de servitude de mixité sociale en vertu de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, il est exigé, dès le premier logement créé, qu'au moins 25 % de ces derniers, automatiquement arrondis à l'entier supérieur, soient destinés à des logements locatifs aidés.

ARTICLE 1AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- 1AU3.1. Les voies nouvelles devant desservir la zone 1AU devront avoir des caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères et le déneigement.
- 1AU3.2. Le plan de composition pour l'aménagement de la zone devra prendre en compte les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- 1AU3.3. Les accès et chemins de desserte raccordés à la voirie publique devront être adaptés à l'importance de l'opération. Lorsqu'ils desserviront quatre logements et plus en secteur 1AUb, ou une ou plusieurs constructions accueillant deux entreprises et plus en secteur 1AUx, leur plateforme devra être d'une largeur au moins égale à 6 m.
- 1AU3.4. Les accès devront maintenir la sécurité des circulations cyclables.
- 1AU3.5. Les voies en impasse devront obligatoirement être aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.
- 1AU3.6. Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques rendant satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.
- 1AU3.7. Les voies d'accès aux opérations et de leur desserte interne, y compris les rampes des garages, ne pourront avoir une pente supérieure à 12 %.
- 1AU3.8. Il sera exigé l'aménagement d'une zone d'accès et de raccordement, depuis la voie publique, qui devra être de 5 m. minima de longueur et dont la pente ne devra pas être supérieure à 5 %.
- 1AU3.9. En cas d'implantation de portail de clôture, il sera exigé un recul de 5 m. par rapport à la limite de l'emprise de la voie publique ou de la voie privée ouverte à la circulation publique.
- 1AU3.10. Des cheminements en mode doux pourront être imposés.

ARTICLE 1AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE :

- 1AU4.1. Toute construction, qui requiert une alimentation en eau potable, devra être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Eaux Usées :

- 1AU4.2. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, par un réseau séparatif. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau devront être satisfaites. Les pétitionnaires devront se conformer aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement des eaux usées.
- 1AU4.3. L'évacuation des eaux usées, liées aux activités artisanales ou commerciales, dans le réseau public d'assainissement devra être subordonnée à un prétraitement approprié et à une autorisation de rejet.

Eaux Pluviales :

- 1AU4.4. Tout aménagement nouveau ne devra pas aggraver les conditions d'écoulement et de concentration des eaux pluviales par rapport à l'état initial du terrain. Les installations nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront à la charge exclusive du propriétaire, qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, garantissant cette non-aggravation.
- 1AU4.5. Le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra être adapté à la nature et à l'importance de l'opération. Les pétitionnaires devront se conformer aux prescriptions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

- 1AU4.6.** Au-delà de 50 m² de surface nouvelle imperméabilisée, les rejets d'eaux pluviales de toute construction, aménagement ou installation nouveau, entraînant une imperméabilisation des sols, ne pourront être autorisés qu'après rétention et débit de fuite limité. A ce titre, l'opération devra prévoir un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :
- 1° leur collecte (gouttière, réseaux...);
 - 2° leur rétention (citerne, massif...);
 - 3° leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration...) quand ceux-ci le permettent.
- 1AU4.7.** En outre, les canalisations de surverse et de débit de fuite devront être dirigées, selon le cas :
- 1° dans le réseau d'eaux pluviales ;
 - 2° dans le fossé le plus proche ;
 - 3° vers une filière d'infiltration.
- 1AU4.8.** Le dimensionnement des aménagements, telles que les tranchées d'infiltration ou la rétention par noue, bassin ou par toute autre structure, ainsi que le débit de fuite avant rejet, devront être adaptés à la nature des sols ou au milieu récepteur.
- 1AU4.9.** Les fossés existants devront ainsi être maintenus ouverts autant que possible, sauf notamment en cas de couverture rendue nécessaire pour franchissement d'infrastructures, et devront être maintenus en état de fonctionnement, afin de conserver l'écoulement des eaux dans de bonnes conditions.
- 1AU4.10.** Tout raccordement au réseau public d'évacuation des eaux pluviales requerra l'accord préalable de l'autorité gestionnaire.
- 1AU4.11.** Si la nature du sol le permet et à la condition que l'opération soit située en-dehors du périmètre d'interdiction d'infiltration fixé au schéma directeur de gestion des eaux pluviales, il sera admis que les eaux pluviales puissent être absorbées sur le terrain d'assiette du projet, sous réserve de justification (étude géotechnique à la parcelle ou autre).
- 1AU4.12.** Le dimensionnement du dispositif de gestion des eaux pluviales à la parcelle devra tenir compte des débits de fuite, en fonction des périodes de retour définis par le schéma directeur de gestion des eaux pluviales. Il devra être conçu de façon que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain d'assiette de l'opération, avant son aménagement.
- 1AU4.13.** Les rejets issus des piscines devront être raccordés au dispositif d'évacuation des eaux pluviales après neutralisation du désinfectant.
- 1AU4.14.** Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie devront être dirigées vers le réseau ou le dispositif individuel d'assainissement des eaux usées. Il est interdit de les rejeter dans celui des eaux pluviales.
- 1AU4.15.** Lorsque l'opération ne portera que sur l'extension d'un aménagement existant du terrain d'assiette, seule cette extension sera prise en compte dans le calcul de la surface imperméabilisée.
- 1AU4.16.** Aucune eau de ruissellement, issues des parcelles, ne doivent s'écouler sur la voie publique.
- 1AU4.17.** Le propriétaire devra assurer ensuite l'entretien régulier de son dispositif de gestion de ses eaux pluviales

RÉSEAUX SECS :

- 1AU4.18.** Le raccordement aux réseaux d'électricité, de téléphone et de communications électroniques devra être enterré.

TÉLÉVISION :

- 1AU4.19.** Les paraboles collectives devront être prévues dès la construction ; les paraboles et antennes individuelles devront être dissimilées par tout moyen adapté.

ARTICLE 1AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de surface minimale de terrain pour construire.

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1AU6.1. Les constructions principales à destination de logement doivent respecter un recul de 18 m. de l'axe des routes départementales pour les sections non classées en agglomération, voire de 25 m. pour celles classées à grande circulation ou hiérarchisées en niveau structurant.
- 1AU6.2. Pour toute construction, un recul de 6 m. est fixé depuis la limite du domaine public pour les voies communales et pour les route départementale, et de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- 1AU6.3. Ce recul pourra être diminué le long des voies en impasse.
- 1AU6.4. Les débords de toiture et les balcons, jusqu'à 1,20 m., ne sont pas pris en compte pour l'application des règles de recul fixées par le présent article.
- 1AU6.5. Les règles de recul ne s'appliquent, ni à la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni à l'édification des clôtures.
- 1AU6.6. Le recul imposé en bordure des chemins ruraux, des chemins d'exploitation et des voies publiques aménagées uniquement en mode doux est celui fixé par l'article 1AU7.

ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 1AU7.1. Dans le secteur 1AUb, les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives seront celles de la zone UB stipulées à l'article UB7.
- 1AU7.2. Dans le secteur 1AUx, les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives seront celles de la zone UX stipulées à l'article UX7. Ces règles pourront toutefois être adaptées si les dispositions de l'opération d'aménagement d'ensemble le justifient.

ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 1AU8.1. Dans le secteur 1AUb, les implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété seront celles de la zone UB stipulées à l'article UB8.
- 1AU8.2. Dans le secteur 1AUx, les implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété seront celles de la zone UX stipulées à l'article UX8. Ces règles pourront toutefois être adaptées si les dispositions de l'opération d'aménagement d'ensemble le justifient.

ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 1AU10.1. Dans le secteur 1AUb, la hauteur maximale des constructions sera celles de la zone UB stipulées à l'article UB10.
- 1AU10.2. Dans le secteur 1AUx, la hauteur maximale des constructions sera celles de la zone UX stipulées à l'article UX10.

ARTICLE 1AU11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

- 1AU11.1. La zone 1AU fera l'objet d'une réflexion spécifique en matière d'intégration architecturale et paysagère et de qualité environnementale.
- 1AU11.2. Les plans de composition devront prendre en compte les principes déclinés dans les orientations d'aménagement et de programmation.

- 1AU11.3.** En particulier, les projets devront prévoir un traitement particulier des premiers plans le long des axes structurants et des futurs espaces publics, tels que les cheminements piétonniers notamment.
- 1AU11.4.** Dans le secteur 1AUb, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords devront par ailleurs respecter ceux applicables à la zone UB et stipulés à l'article UB11.
- 1AU11.5.** Dans le secteur 1AUx, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords devront par ailleurs respecter ceux applicables à la zone UX et stipulés à l'article UX11.

ARTICLE 1AU12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- 1AU12.1.** Dans le secteur 1AUb, les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement seront celles de la zone UB stipulées à l'article UB12.
- 1AU12.2.** Dans le secteur 1AUx, les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement seront celles de la zone UX stipulées à l'article UX12.

ARTICLE 1AU13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- 1AU13.1.** Dans le secteur 1AUb, l'opération d'aménagement d'ensemble comprendra au moins 5 % de sa surface d'une seule tenant et destinés à des espaces à usage collectif, strictement affectés à des plantations végétales ou à des aires de jeux. Selon la nature et l'importance de l'opération, il pourra être exigé que ce pourcentage soit plus important. Cet espace devra prendre la forme d'espace ouvert, non clos et paysager ; la plantation d'arbres devra permettre de réserver des espaces ombragés. Il devra être traversé par des cheminements piétons. Cette surface pourra remplir un usage mixte avec la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales.
- 1AU13.2.** Dans ce même secteur 1AUb, les autres obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de plantations seront celles de la zone UB stipulées à l'article UB13.
- 1AU13.3.** Dans le secteur 1AUx, les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement seront celles de la zone UX stipulées à l'article UX13.

ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AU15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE 1AU16 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet.