

Chapitre II - Règles applicables à la zone 1 AU

Cette zone correspond aux futures extensions de Passais-la-Conception, à court terme.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

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

- Les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les constructions à usage agricole y compris leurs annexes et leurs extensions ;
- les déchetteries ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- le garage collectif de caravanes.

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

- Les constructions sont autorisées à condition :
 - qu'il s'agisse d'une opération d'ensemble respectant les principes figurant au document graphique et aux orientations d'aménagement,
 - et qu'elles réservent les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines ;
- L'aménageur prendra à sa charge les réseaux intérieurs à la zone à urbaniser.
- Les constructions à usage d'activités son autorisées sous réserve d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les constructions, installations et travaux divers (les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, et les affouillements et exhaussements des sols) de autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

Les voies futures devront être compatibles avec les principes figurant aux Orientations d'aménagement.
Les principes d'accès figurant au document graphique devront être respectés.

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

Alimentation en eau potable
Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.
Assainissement des eaux usées
Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil). Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux 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 à l'exclusion de tout système d'infiltration directe ou de bassin d'infiltration. Des ouvrages de rétention des eaux de ruissellement seront si nécessaire prévus sur la parcelle.

Électricité et télécommunications

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Article 1 AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

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

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ; en cas d'implantation en recul par rapport à l'alignement, celui-ci sera égal ou supérieur à 5 m. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ; en cas d'implantation en recul par rapport à l'alignement, celui-ci sera égal ou supérieur à 2 m.

Implantation par rapport aux autres emprises publiques (voies piétonnes, jardin public...) :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ; en cas d'implantation en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 2 m.

Article 1 AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m. Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Article non réglementé.

Article 1 AU 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain. Toutefois, l'emprise au sol à rez-de-chaussée pourra atteindre 50 % si le rez-de-chaussée est affecté à des activités commerciales, de bureaux et de services.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.

Article 1 AU 10 Hauteur maximale des constructions

Constructions à usage d'habitation : le nombre de niveaux habitables ne dépassera pas R + 1 + C et la hauteur hors tout sera limitée à 12 m mesurés depuis le sol existant avant travaux.

Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,5 m le niveau du sol existant avant travaux. Pour les terrains en pente, seuls les remblais sont limités à 0,5 m maximum, avec une tolérance de 25 %.

Autres constructions et installations : la hauteur à l'égout du toit sera limitée à 10 m mesurés depuis le sol existant avant travaux.

Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Toitures des constructions à usage d'habitation :

Les seuls matériaux autorisés sont la petite tuile plate sans relief de teinte brunie, l'ardoise ou les matériaux identiques d'aspect et de teinte. D'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve de leur bonne insertion paysagère et architecturale.

Pour les annexes (donc non accolées) et abris de jardin, en plus des matériaux autorisés pour le bâtiment principal, sont autorisés les bardeaux d'asphalte de teinte sombre, la tôle nervurée pré laquée de teinte sombre et le bois.

Toitures des autres constructions :

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer pas sous réserve que les couvertures soient de teinte brunie ou ardoise.

Façades :

Le blanc pur et les teintes vives ou trop claires sont interdits ; les teintes se rapprochant de la teinte des matériaux locaux sont seules autorisées.

Les façades des constructions principales seront réalisées en matériaux traditionnels (pierre, brique, terre, bois laissé naturel ou peint, maçonnerie enduite...) de teinte se rapprochant des constructions traditionnelles. Les coffres des volets roulants doivent être invisibles.

Pour les abris de jardin, la tôle nervurée pré laquée de teinte sombre et le bois.

Clôtures :

Les seules clôtures autorisées sont :

- des murs pleins en pierres locales, d'une hauteur comprise entre 1,4 m et 2 m et d'épaisseur minimale 0,2 m ;
- les grilles, grillages et treillages en bois ou en métal, laissés naturels ou peints d'une teinte foncée, doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ; ces clôtures pourront être installées sur muret-bahut en pierres locales, en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite de même teinte que les façades, l'ensemble ne dépassant pas 2 m ; les planches de ciment sont limitées à 0,25 m hors sol.

Architecture dite « haute qualité environnementale » ou utilisation d'énergie renouvelable (panneaux solaires par exemple) : toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve de leur bonne insertion paysagère et urbaine.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer.

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

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. Il est défini ci-après par fonctions. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Constructions à usage d'habitation :

Il sera aménagé au moins 3 places de stationnement par logement sur la propriété.

Opérations d'ensemble (lotissements, permis de construire groupés...) : il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires au moins égal au nombre des logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Bureaux et établissements artisanaux :

Une surface au moins égale à 60 % de la superficie de plancher hors oeuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à usage commercial :

Une aire de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente créée sera prévue.

Établissements d'enseignement :

Il doit être réalisé 1 place par classe pour les établissements du 1^{er} degré et 2 places par classe pour les établissements du second degré. Ces établissements devront comporter en outre une aire de stationnement pour les véhicules à 2 roues.

Salles de spectacles :

Il doit être réalisé 1 place pour 3 places assises ;

Hôtels - Restaurants - autres établissements :

- pour les restaurants 1 place par 20 m² de salle de restaurant ;
- pour les hôtels, 1 place pour 2 chambres ;
- pour les établissements qui abritent ces deux dernières activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.

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

Pour les haies, sont seules autorisées les essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) etc.

Pour les haies, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandii*), les cyprès (*Cipressus*)... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra italica*).

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (boisements...) identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7^o du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1 AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.