

ZONE AUL

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation future d'activités touristiques et de loisirs dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements nécessaires à l'aménagement de la zone.

Quatre secteurs ont été définis selon leurs affectations spécifiques :

- Le secteur AULa, zone de loisirs de Rivière à urbaniser non relié à l'assainissement collectif,
- Le secteur AULh, domaine de pauliac
- Le secteur **AUL1a**, zone de loisirs du lac de Rouan.

Conformément à l'article 5.2 du Titre I « Disposition Générale » du présent règlement, l'édification de constructions ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

ARTICLE AUL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1** - Les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec les activités touristiques et de loisirs,
- 2** - L'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières,
- 3** - Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante,
- 4** - Le stationnement des caravanes isolées,
- 5** - Les habitations légères de loisirs, excepté en AUL1a,
- 6** - Dans le secteur AULh, toutes les constructions ou installations autres que l'habitat résidentiel,
- 7** - **Dans les secteurs inondables ou sujet aux glissements de terrains**, tel que repéré au document graphique, les occupations et utilisations du sol énoncées dans le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles, figurant en annexe 5.2 du présent P.L.U.

ARTICLE AUL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Les constructions et installations sont autorisées à conditions qu'elles soient nécessaires aux activités de tourisme et de loisirs.

2 - La construction d'annexes est autorisée si leur surface totale ne dépasse pas 40 m² de S.H.O.B. Elles pourront être réalisées en discontinuité dans un rayon de 20 mètres du logement existant.

3 - Dans les secteurs inondables ou sujet aux glissements de terrains, tel que repéré au document graphique, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières énoncées dans le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles, figurant en annexe 5.2 du présent P.L.U.

4 - Dans le secteur AUL1a, les travaux de terrassement et de mouvements de terrains seront autorisés dans l'optique exclusive du réaménagement du secteur de gravière en fin d'exploitation, dans le respect des termes de l'autorisation initiale, et après validation par les services de la DRIRE et par la commune.

ARTICLE AUL 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - 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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie & de la protection civile.

2 - Voies nouvelles

2.1 - Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

2.2 - Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent tourner.

2.3 - Les opérations d'ensemble doivent réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

ARTICLE AUL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

1 - Eau potable

Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2 - Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1 - Eaux usées

2.1.1. Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations d'assainissement individuel peuvent être admises (par autorisation du Maire qui soumet les projets à l'avis du S.M.D.E.A.).

Le système d'assainissement non collectif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et raccordable au réseau public d'assainissement dès que celui-ci sera réalisé.

2.1.2. Une étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome effectuée par un hydrogéologue agréé est obligatoire pour tout projet d'assainissement impliquant un rejet d'eaux usées supérieur à 49 équivalent habitants.

2.1.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau peut être subordonnée à un prétraitement.

2.1.4. L'évacuation des eaux usées non-traitées dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

2.1.5. Pour les lotissements de plus de 5 lots, un réseau d'égout séparatif est obligatoire, et ce, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, la rétention des eaux pluviales sur l'emprise de l'opération devra être garantie par la mise en œuvre de l'une des techniques conforme au schéma directeur d'assainissement pluvial joint en annexe.

3 - Electricité - téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et autres réseaux câblés, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans les opérations d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en place par les lotisseurs ou promoteurs.

ARTICLE AUL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'égout public, l'unité foncière devra présenter les caractéristiques propres à assurer un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur (cf. annexes sanitaires).

ARTICLE AUL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement de la voie (à l'exception des voies piétonnes pour lesquelles une implantation en limite d'emprise est admise).

ARTICLE AUL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE AUL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE AUL 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE AUL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de la sablière.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- 4 mètres pour les constructions à usage d'habitation légères de loisirs en AUL1a,
- 6 mètres pour les autres constructions.

Dans le secteur AULh, les constructions devront être obligatoirement en rez-de-chaussée.

Les ouvrages fonctionnels et les équipements spécifiques de jeux ne sont pas assujettis à cette règle.

Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE AUL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect, (dimensions, matériaux, couleurs), les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.
Toute architecture étrangère à la région est interdite.

1 - Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel. La couleur blanche est interdite.
Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.
L'utilisation du bois en façades des constructions est autorisée.
Pour le choix des couleurs, respect de la charte des couleurs jointe en annexe 5.5.

2 - Les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et leur pente de 35% maximum.
Dans un même ensemble d'habitations, les toitures des constructions devront être homogènes quant à leur aspect. Cependant au type de couverture utilisé à titre principal pourra être mêlé l'utilisation de tuiles photovoltaïques ou d'un ou plusieurs panneaux photovoltaïques.

3 - A l'intérieur d'une opération, les clôtures seront traitées par des haies végétales, non doublées de grillage.

4 - Aspect des habitations légères de loisirs : l'utilisation en toiture de plaques ondulées fibro-ciment est interdite.

5 - En AULh, les ouvertures seront plus hautes que larges. Seuls les volets à la française sont autorisés, les volets roulants sont interdits.

6 - Les bâtiments de services et de commerces devront comprendre des éléments architecturaux traditionnels de type brique ou galet.

ARTICLE AUL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE AUL 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés mentionnés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130- 1 et suivants du code de l'urbanisme.

2 - Plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
Dans le secteur AULh, il sera exigé un pin parasol par habitation.

ARTICLE AUL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

