

ZONE 1AU

Les zones 1AU correspondent à des secteurs de petite dimension inclus dans un tissu largement construit. L'urbanisation devra être réalisée par une unique opération concernant la totalité de chaque zone, dans le respect des orientations d'aménagement définies par le P.L.U.

Les secteurs 1AUa, également de petite dimension, sont appelés à recevoir, dans le cadre d'opérations uniques, quelques habitations individuelles.

Le secteur 1AUb est destiné à recevoir, dans le cadre d'une opération unique, un projet plus dense situé au cœur du centre-bourg, dans le respect des orientations d'aménagement définies par le P.L.U.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toutes les zones sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole;
- 2 - Les installations classées soumises à autorisation ;
- 3 - les carrières ;
- 4 - Le stationnement des caravanes isolées ;
- 5 - Les terrains de camping ou de caravanning ;
- 6 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Sont admises les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1AU 1 ci-dessus, à condition que :

- elles fassent l'objet d'une opération d'ensemble concernant la totalité de la zone
- en sus, dans les zones 1AU et le secteur 1AUb, elles respectent les principes d'aménagement définis par les orientations d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme. Dans le secteur 1AUb, les opérations d'ensemble doivent affecter au minimum 20 % du programme à du logement social bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles. Dans les zones 1AU, les opérations d'ensemble doivent affecter au minimum 20 % du programme à du logement en accession à la propriété.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES :

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

2 - VOIES NOUVELLES

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies.

Le cumul des largeurs de trottoirs sera au moins égal à 3 mètres.

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

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans les palettes de retournement.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT :

2.1 - EAUX USEES :

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
- Conformément à l'article 23 de l'arrêté du 22 décembre 1994 fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, la commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

2.2 - EAUX PLUVIALES :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Le débit des eaux pluviales rejeté par une opération d'urbanisation ou d'aménagement dans le réseau pluvial ou hydrographique superficiel sera limité à 10 litres par seconde et par hectare de foncier, pour tout événement pluvieux de période de retour inférieure ou égale à 20 ans

La conception du système d'assainissement pluvial devra être conforme aux prescriptions de l'annexe 5.1.3.e du présent P.L.U.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain. Dans les lotissements et les ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

4 - COLLECTE DES DECHETS URBAINS.

Les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'axe des voies.

2 - Des implantations différentes pourront être admises pour les voies internes des opérations de lotissement ou d'ensembles d'habitations, à condition que :

- elles autorisent une valorisation de la composition urbaine de l'opération
- elles soient mentionnées à l'autorisation administrative du groupe d'habitation ou du lotissement.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1 - Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.

2 - Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative les annexes à l'habitation dont la hauteur mesurée au sommet du toit sur la limite séparative n'excède pas 3.5 mètres, à condition que la longueur de la construction mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 8 mètres.

3 - Des implantations différentes pourront être admises pour les opérations de lotissement ou d'ensembles d'habitations, à condition que :

- elles autorisent une valorisation de la composition urbaine de l'opération
- elles soient mentionnées à l'autorisation administrative du groupe d'habitation ou du lotissement.

4- Les piscines devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes à l'habitation, aux piscines.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres dans la zone 1AU et le secteur 1AUa.

3 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7,50 mètres dans le secteur 1AUb.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1 - Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

2 - Toitures :

A - Habitations et annexes à l'habitation :

a) La couverture sera en tuile.

b) La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35 %.

B - Vérandas et autres constructions : des dispositions différentes pourront être admises sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1 ci-dessus.

C - Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, etc....) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

3 - Les clôtures n'excéderont pas une hauteur maximum de 1,70 mètres.

Les murs pleins n'excéderont pas une hauteur maximum de 0,80 mètres en façade et sur les limites séparatives.

Les portails seront, de préférence, implantés à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres. Cette disposition ne s'applique pas pour les groupes d'habitation.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT.

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 - Habitations :

Deux places de stationnement par logement.

Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : une place par logement.

2 - Commerces:

1 place par 40 m² de surface hors œuvre affectée à la vente.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

3 - Equipement hôtelier et de restauration :

Une place par chambre.

Une place par 10 m² de salle de restaurant.

4 - Bureaux :

Une place par 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette

5 - Activités :

Une place par poste de travail.

6 - La règle applicable aux établissements ou constructions non prévus ci-dessus est celle concernant ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES.

1 - Zone 1AU et secteur 1AUa : 10% au moins de la superficie de l'unité foncière seront aménagés en espaces collectifs accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

2 - Secteur 1AUb : 20% au moins de la superficie de l'unité foncière seront aménagés en espaces collectifs accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

3 - Les bassins de rétention des eaux de pluies devront être paysagés. La partie non en eau permanente devra être utilisable pour la promenade et le repos et pourra alors être assimilée aux espaces collectifs accessibles.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

1 - Zone 1AU et secteur 1AUa : le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,35.

2 - Secteur 1AUb : le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,40.