

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Cette zone est destinée à l'urbanisation à court et moyen terme

Son ouverture est subordonnée à la réalisation des réseaux nécessaire et doit répondre aux points ci-après :

Pour être constructible le terrain couvert par une **orientation d'aménagement** telle que définie dans la pièce 03 du dossier de PLU doit faire l'objet d'un projet compatible avec cette orientation.

Il est distingué :

Un secteur 1AUa

Un secteur 1AUb

en application de l'article L123-1-5-16°, pour la réalisation de logements locatifs dans le cadre de la mixité sociale.

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

ARTICLE 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

- *industrie*
- *exploitation agricole ou forestière*
- *entrepôt*
- *les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs*
- *les habitations légères de loisirs*
- *le stationnement des caravanes*
- *les dépôts de véhicules*
- *les carrières,*

ARTICLE 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations artisanales si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Pour être constructible l'opération doit porter **sur l'ensemble de l'unité foncière**

Pour être constructible le terrain couvert par une **orientation d'aménagement** telle que définie dans la pièce 03 du dossier de PLU doit faire l'objet d'un projet compatible avec cette orientation.

Zone 1AU

En **secteur 1AUa**, pour être constructible l'opération doit comporter **100% de logements locatifs**

En **secteur 1AUb**, pour être constructible l'opération doit comporter **20% de logements locatifs** en application de l'article L123-1-5-16°, pour la réalisation de logements locatifs dans le cadre de la mixité sociale.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- Défense contre l'incendie,
- Protection civile,
- Collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès ou voirie.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

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

1 – Eau Potable

- Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2- Assainissement eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

L'assainissement autonome est admis dans les conditions fixées par les textes .

Notamment, les eaux usées sont évacuées par le sol au niveau de la parcelle. Si la perméabilité du terrain est insuffisante (inférieure à 10mm/h) , elles peuvent être réutilisées pour l'irrigation souterraine de végétaux ou drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel permanent, s'il est démontré par une étude spécifique produite par le pétitionnaire qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable et sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du milieu récepteur.

3 - Eaux pluviales

- Tout déversement d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement public est interdit.

- Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols ; lors de travaux de construction, le « débit de fuite » doit être égal avant et après travaux.

Pour tout projet et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

Le débit de fuite doit être au plus de 3l/sec/ha

Zone 1AU

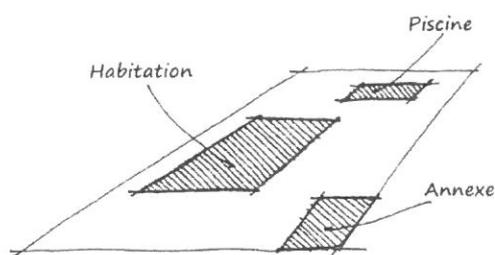
En outre, dans toute opération, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

4 – Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)

Les réseaux situés dans les espaces privés sont ensevelis.

ARTICLE 1AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

En cas de recours à un système d'assainissement autonome, dans les divisions foncières, les nouvelles unités foncières sont constructibles si elles ont une superficie minimale de **800 m²**.



ARTICLE 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les voies et les constructions autorisées la marge de reculement des constructions est définie comme suit sauf indication contraire portée au plan graphique :

Les constructions doivent s'implanter au minimum selon la marge de reculement qui est de :

Hors agglomération :

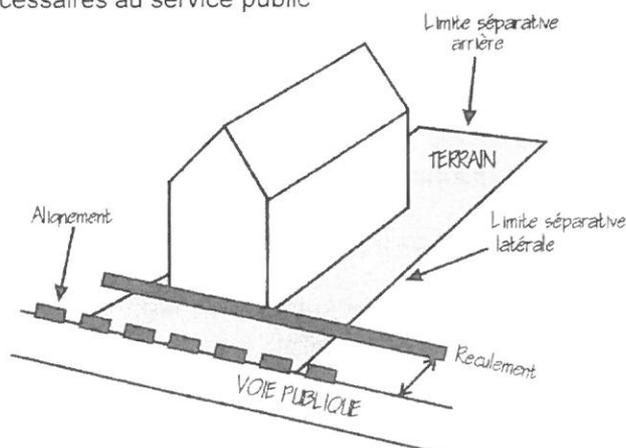
- Routes départementales de 4^e catégorie RD 246 : habitation 10m de l'axe, autres 8m de l'axe.

En agglomération

- 5m par rapport à l'alignement

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle-ci
- Pour les annexes qui peuvent s'implanter en limite (garages, abris de jardin par exemple)
- Pour les ouvrages nécessaires au service public



Zone 1AU

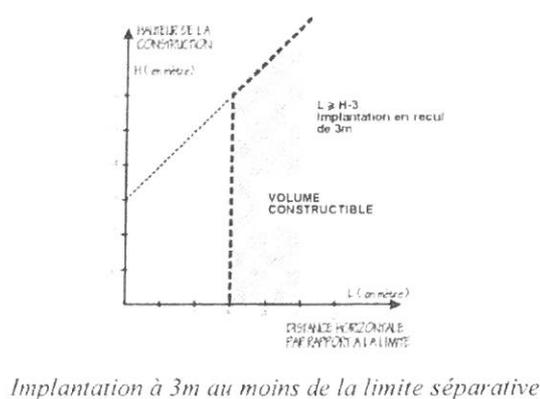
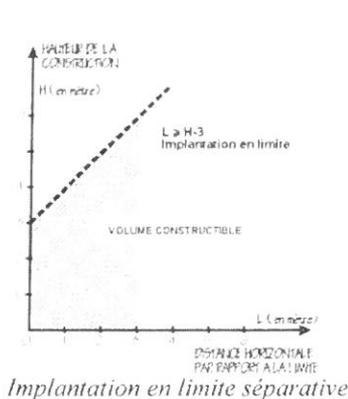
ARTICLE 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Les constructions peuvent s'implanter *sur l'une des limites séparatives ou en retrait* des limites séparatives.

- Lorsque la construction est implantée en retrait des limites séparatives, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m ($L \geq h-3$), avec un recul de 3m au moins des limites séparatives

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- pour l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, et ce pour se situer dans sa continuité
- pour les ouvrages nécessaires au service public



Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la marge de recul imposée

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

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à un minimum de **2 m**

ARTICLE 1AU 9 - Emprise au sol des constructions -

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **50%** de la superficie de l'unité foncière (l'emprise au sol porte sur la somme des emprises bâties, piscines, etc...).

ARTICLE 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions -

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder **7.00m à l'égout du toit**

Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

ARTICLE 1AU 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Volumes

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité du système urbain

D'une manière générale, les volumes doivent être simples, d'un seul tenant. Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Les façades

Le nombre de matériaux mis en œuvre et apparent est limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Le nombre de couleurs est limitée à deux.

Couvertures

La pente du toit sera d'environ 35% pour les couvertures traditionnelles.

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée au titre de l'art.L123-1-5-7 du C.U. lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

Les toitures terrasses pourront être admises lorsqu'elles n'excéderont pas 50% de la surface totale de la toiture

Clôtures et portails

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,50 m sur l'espace public.. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,50 m.

Les portails présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur. L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le portail doit être peint.

Les clôtures sur rue qui sont composées de murs bahuts (entre 0,60m et 0,80m de haut) seront surmontés d'une grille. La hauteur totale ne dépassera pas 1,50m. Dans ce cas le portail reprendra les proportions de hauteurs de plein (en partie basse) et vide (en partie haute). Dans ce cas le portail doit être en métal peint comme la grille de couleur sombre.

Les clôtures occultées sur toute la hauteur sont interdites.

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée. L'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

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

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

- a. Habitations et Hôtels :
Une place pour 80 m² de plancher, avec un **minimum de 2 places par logement** ou 1 place par chambre d'hôtel.
- b. Commerces, Bureaux :
Une place pour 30 m² de plancher.
- c. Autres constructions : La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont la plus directement assimilables.

Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré dans des conditions satisfaisantes.

Les besoins en stationnement étant essentiellement en fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

ARTICLE 1AU 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement -

Dans le cas de clôtures végétalisées, les haies vives bocagères sont recommandées mélangeant plusieurs essences afin d'éviter une banalisation du paysage

Les parties de terrain non construites (hors stationnement) doivent être végétalisées. Ces surfaces doivent représenter 10% minimum de la surface parcellaire (cet espace devra être unitaire et structurant) et comprendre un arbre de haute tige pour 100m² de surface aménagée ou pour 4 places de stationnement.

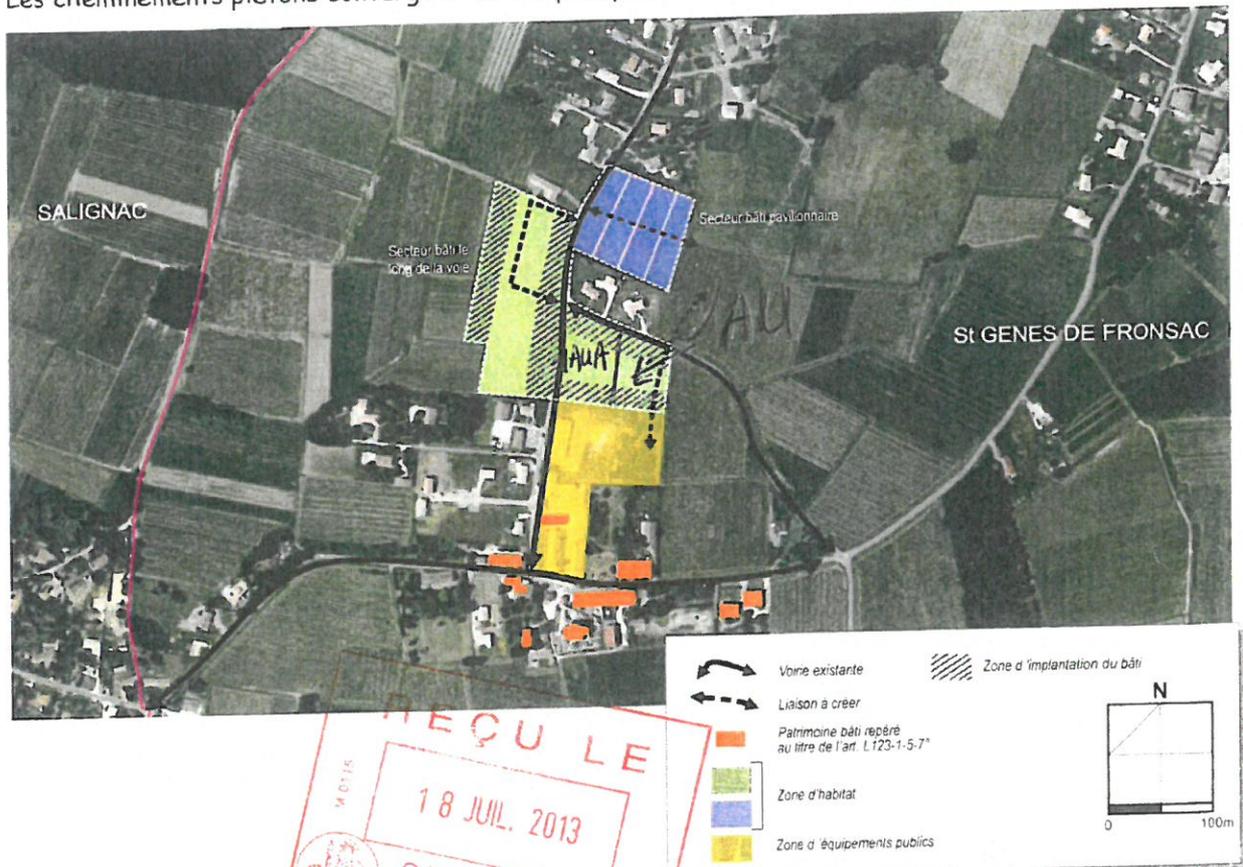
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

Le COS est fixé à **0.50**

La partie en jaune est destinée à affirmer la centralité du bourg par ses **équipements collectifs publics**.

Les **voiries** visent à éviter l'effet de voie impasse pour relier le développement au tissu urbain existant et à venir.

Les cheminements piétons convergent vers le pôle public : mairie/ école/ église.



Surface : 3ha61

- 0ha91 (mauve)
- 2ha70 (vert)

Les logements se déclinent sous forme

- soit d'habitat individuel sur une parcelle (aplats de couleur mauve),
- soit sous forme d'habitat accolé de type « maisons de ville » ou échoppes (aplat de couleur verte, l'implantation souhaitée du bâti est indiquée par des hachures grises)

Des logements locatifs sont exigés dans les secteurs 1AUa pour 100% de l'opération réalisée et pour 20% en secteur 1AUb de manière à assurer une mixité sociale et un renouvellement de la population.

Des cheminements automobiles permettent de relier les quartiers entre eux, des cheminements doux (piétons, cycles) seront pertinents tant du point de vue de la sécurité, que des liens sociaux que cela peut engendrer.