

CHAPITRE 2 - ZONE 1AUa

CARACTERE DE LA ZONE 1AUa

Ce secteur, insuffisamment équipé, est destiné à l'urbanisation future. Il n'est urbanisable dans le cadre de ce PLU que sous la forme d'opérations d'une certaine importance. Elle répond à une volonté d'y organiser une opération de logements destinée à la mixité de l'habitat.

Un schéma d'organisation du secteur devra permettre de vérifier la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, centre de l'agglomération, équipements, voirie automobile, piétonnière, deux-roues...), à l'intégration dans le site, et au respect de l'environnement. Ce schéma sera accompagné d'un rapport exposant le parti d'aménagement adopté. Il devra respecter l'orientation d'aménagement du PLU.

Rappel : l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions à usage agricole, industriel, artisanal, commercial, d'entrepôts ;
- 1.2. Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article 1AUa 2 ;
- 1.3. Les carrières ;
- 1.4. Le stationnement, le garage collectif et l'occupation de HLL ;
- 1.5. Les terrains de caravanage et de camping.

1

ARTICLE 1AUa2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

A condition de respecter l'orientation d'aménagement du PLU, sont autorisés :

- 2.1 Les permis d'aménager et opérations à usage d'habitation comportant 3 logements minimum.
- 2.2 Les constructions d'habitation et leurs annexes.
- 2.3 Les affouillements et exhaussements des sols sont admis sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés si la topographie l'exige.
- 2.4 Les piscines à condition de respecter les articles 4 à 13.
- 2.5 Le stationnement de caravanes à condition d'être localisé sur un terrain bâti, et de correspondre à l'hivernage d'une caravane par terrain bâti.

ARTICLE 1AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

3.2. Voirie

Les voiries structurantes doivent comporter une largeur minimale de chaussée de 4,5 m.

Pour les impasses, il n'est pas imposé de palette de retournement s'il est prévu dans le plan d'aménagement de l'opération un lieu de collecte des apports volontaires d'ordures ménagères.

2

ARTICLE 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2. Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.2.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3. Electricité - Téléphone

Les réseaux nécessaires sont entièrement souterrains. Les branchements particuliers sont de type souterrain. Les coffrets nécessaires à leur installation doivent être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

ARTICLE 1AUa 5 - SURFACE MINIMUM DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 1AUa 6 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le nu des constructions doit être à l'alignement ou en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

ARTICLE 1AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à 3 m.

3

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

Sans objet

ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être habitable sur 1 niveau.

La hauteur des annexes est limitée à 3,2 m à l'adossement lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

L'aspect architectural des constructions doit être conforme au règlement de l'opération qui le définira.

Les règles architecturales édictées pour chaque opération doivent prendre en compte la qualité de l'environnement naturel et bâti.

11.1. Toitures :

Les toitures des constructions à usage d'habitation (à l'exception des annexes) doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 40° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Une pente de toit différente peut être acceptée en cas d'installations d'équipements liés aux énergies renouvelables (type panneaux solaires photovoltaïques ou chauffe-eaux solaires) ou liés à l'habitat bioclimatique (type toiture végétalisées) ; dans ce cas, ces dispositifs photovoltaïques et chauffe-eau solaire doivent d'être intégrés et encastrés en toiture. Les fenêtres (type velux) doivent être encastrées en toiture.

Certains éléments d'accompagnement en toiture terrasse qui permettraient soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés. Dans ce cas, l'acrotère de la construction doit faire l'objet d'un traitement donnant un aspect visuel soigné.

4

11.2. Clôtures

Leur hauteur est limitée à 1,80 m maximum.

Les haies ou arbres existants de valeur intéressante doivent être valorisées et intégrées, dans la mesure du possible, dans le découpage en lots de l'opération.

Les murs en pierres doivent être conservés et non enduits. Les pierres à vues sont cependant autorisées.

Les clôtures en béton moulé sont interdites.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.3. Annexes :

Elles doivent être implantées en harmonie avec les volumes principaux.

ARTICLE 1AUa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est demandé pour les :

- Constructions à usage d'habitation :
une place de stationnement (garage non compris) par logement ainsi qu'une place supplémentaire pour 3 logements en parking commun. Le stationnement des véhicules doit être compatible avec les fonctions des voies définies conformément à l'article 1AUa 3.
- Constructions à usage de bureaux et de services :
une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

Cette liste n'est pas limitative. Pour des constructions ou établissements non cités ci-dessus, il conviendrait de se référer à la catégorie à laquelle ils seraient le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

ARTICLE 1AUa 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.