

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1 AU

Qualification de la zone 1 AU :

La zone 1 AU qui est une zone à urbaniser, réservée à l'habitat, ouverte immédiatement à l'urbanisation et pour laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate des différents secteurs de la zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les bâtiments à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Elle comprend un sous secteur 1AUa correspondant à la zone de développement « Restocos » pour laquelle la densité d'urbanisation est légèrement supérieure afin de tenir compte de la topographie.

ARTICLE 1 AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Pour l'ensemble de la zone sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement et les établissements soumis à déclaration ou à autorisation au titre de législations indépendantes du droit de l'urbanisme, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone et ceux mentionnés à l'article 2.
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, tels qu'ils résultent des dispositions des articles du Code de l'urbanisme ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes tels qu'ils sont définis par les articles du Code de l'urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'urbanisme ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions destinées aux activités commerciales, artisanales et industrielles.
- toute construction nouvelle à moins de 15 mètres du haut des berges d'un cours à ciel ouvert.

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

Pour l'ensemble de la zone sont interdits :

- la modernisation des installations classées existantes sous réserve que les travaux entrepris aient pour objet de réduire quantitativement et qualitativement les nuisances émises ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de leur installation ;
- les annexes non destinées à l'habitation (abri bois, abris piscines, abri jardin,...) sont admises à condition qu'elles ne dépassent pas 15 m² de SHON, 5 mètres de long et 2,50 mètres de hauteur.

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

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile, soit au moins 3.50 mètres.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement pour les voies en impasse).

Dans tous les cas, les chaussées devront comporter au moins un trottoir sur les côtés latéraux, ainsi qu'un espace de stationnement alterné planté, sur un côté de la voie. Les voiries principales feront l'objet d'un traitement paysager : plantation, espaces verts en bordures....

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.

ARTICLE 1 AU 4 **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

1. Alimentation en eau potable

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes. Il est interdit de rejeter les eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques et les eaux de lavage des filtres des piscines feront l'objet d'un prétraitement adapté à leur nature et au degré de pollution qu'elles présentent avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article R 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Le rejet des eaux de vidange de piscine dans le réseau public d'assainissement est interdit.

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 collecteur ou en cas d'insuffisance de ce réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptés à l'opération et au terrain. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

4. Electricité et téléphone

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE 1 AU 5 **Superficie minimale des terrains constructibles**

NEANT

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

Les bâtiments doivent être édifiés en arrière des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres.

Des conditions différentes d'édification (implantation en limite) peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des bâtiments différemment édifiées, ou lors de la réalisation de groupes d'habitations ou lotissements.

Toutefois en bordure de la RD 65 et hors de limites de l'agglomération, les constructions seront implantées à une distance de l'axe au moins égale à 15m.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ($L=H/2$).

Toutefois dans cadre de la création de groupes d'habitation (au minimum 3 habitations) les constructions pourront être implantées en limite séparative.

Les bâtiments à usage d'annexes (abri bois, abris piscines, abri jardin,...) peuvent être implantées en limite séparative sous réserve que leur hauteur hors tout n'excède pas 2,50 mètres, que leur surface hors œuvre brute ne dépasse pas 15 m² de SHON, qu'elles ne servent pas d'habitation, qu'elles présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale et que la façade située sur chaque limite séparative ne dépasse pas 5 mètres de long.

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

Deux bâtiments, à usage d'habitation, doivent être implantés sur un même fonds à une distance, l'une de l'autre, au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux bâtiments. Cette distance ne peut jamais être inférieure à 3,00 mètres.

ARTICLE 1 AU 9 **Emprise au sol des constructions**

NEANT

ARTICLE 1 AU 10 **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet des bâtiments et ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures étant exclues de cette mesure.

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 8,50 mètres, à l'exception des ouvrages techniques publics.

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

1. Formes

Pour la zone 1AU les constructions devront respecter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux voisins, du site et du paysage.

Les annexes devront être intégrées au bâtiment principal.

a) **Toitures** : les toitures auront une pente de 30% à 33%, sauf cas de toitures terrasses.

b) **Terrasses** : les terrasses accessibles à l'étage devront s'intégrer au volume construit, celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont autorisées.

2. Matériaux

a) **Façades** : les enduits des façades seront soit teintés dans la masse, soit peints.

Les faux matériaux de placage ou de vêture sur les façades, sur les murs de soutènement et sur les clôtures sont interdits.

Les imitations de matériaux sont interdites, de même que les bardages non colorés, les maçonneries brutes (sauf si elles sont le résultat d'une recherche architecturale particulière).

Le blanc cru est interdit.

b) **Toitures** :

Sans objet (1^{ère} modification simplifiée du P.L.U. du 25/06/2010)

3. Couleurs

Le blanc cru est interdit, ainsi que les couleurs criardes.

4. Clôtures

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,80 mètres.

5. Annexes

Les abris de jardin d'une surface maximale de 15 m² autorisée sont soumis aux règles édictées ci-dessus et devront avoir une hauteur maximale de 2,50 mètres au faîtage.

Les autres annexes telles que les barbecues, les abris des systèmes techniques accessoires aux piscines devront être intégrées au bâti principal ou adossé à lui. Elles sont par ailleurs soumises aux règles édictées ci-dessus.

6. Energie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

7. Equipements accessoires et de confort

Les climatiseurs, conduits de ventilation, enseignes et préenseignes, antennes, paraboles, fils électriques ou de téléphone seront dissimulés.

ARTICLE 1 AU 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement doit être égal, dans tous les cas, au double du nombre d'unités de logement : une places à réaliser sur la parcelle en aérien et une dans le volume bâti (garage).

Le stationnement devra, en toutes hypothèses, être assuré en dehors des voies publiques.

Toutefois en application des dispositions du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Une place visiteur doit être réalisée pour un logement, et ces places de stationnement doivent être regroupés sous forme d'une ou plusieurs aires de stationnement collectif situées hors de l'emprise des voies de desserte.

Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de SHON.

ARTICLE 1 AU 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être agrémentés de plantations.

ARTICLE 1 AU 14 Coefficient d'occupation des sols

Le COS applicable à l'ensemble de la zone 1 AU est fixé à 0,30.

Pour la zone 1AUa le COS est fixé à 0.40.

Il n'est pas fixé de COS pour les bâtiments publics et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.