

Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser "AU"

3

1. Zone AU1a

Caractère dominant de la zone : Zone à urbaniser sous conditions, à vocation principale d'habitat, comme la zone U1.

Sont admises les constructions usuelles des villages (habitat, certaines activités, équipements collectifs et d'intérêt général,...) dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les conditions d'aménagement sont précisées dans les orientations d'aménagement du PLU (*cf. Pièce n°3 Orientation d'Aménagement*).

La zone est soumise à emplacement réservé pour mixité sociale prévue à l'article L 151-41 4° du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU1a 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ◆ Tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone ou non mentionnés à l'article AU1a 2, ou qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité d'un quartier d'habitation,
- ◆ les constructions à usage industriel, commercial ou artisanal à l'exception de celles mentionnées à l'article AU1a 2,
- ◆ les constructions à vocation agricole,
- ◆ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ◆ Les parcs d'attraction,
- ◆ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article AU1a2,
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges, et les dépôts de véhicules,
- ◆ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux indiqués à l'article AU1a 2,
- ◆ les parcs de production énergétique sous toutes leurs formes.

ARTICLE AU1a 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

♦ A l'exception des ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou fonctionnement de la zone, les usages du sol sont soumis à condition préalable d'opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupé, AFU, ZAC) portant sur la totalité du secteur concerné. Cette opération doit comporter au moins 30% de logements aidés (en location et/ou en accession à la propriété)

Par ailleurs, sont autorisés sous conditions :

♦ Les constructions à usage d'activités économiques, sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées,

♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont indispensables aux activités de la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative et à condition qu'elles soient compatibles avec son caractère et que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique. L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances,

♦ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels.

♦ Les autres affouillements et exhaussements des sols ne sont admis que si :

- ils sont justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
- ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations,...) après travaux,
- pour des constructions d'habitation, ils concernent la mise en place de cave, piscine ou système de récupération d'eaux pluviales.

♦ Les annexes (y compris les abris de jardin) à condition qu'elles soient au nombre maximum de 3 sur le terrain et que les surfaces de plancher cumulées n'excèdent pas 40m²,

♦ Les abris de jardin, en bois ou en maçonnerie à condition qu'ils aient moins de 8 m² d'emprise au sol, moins de 2,60 m de hauteur totale, une pente de toiture supérieure ou égale à 15%, et dans la limite d'un seul abri par unité foncière.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1a 3 - Accès et voirie

Les dispositions de l'article 8 du Titre I s'appliquent.

ARTICLE AU1a 4 - Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 9 du Titre I s'appliquent.

De plus, concernant les eaux pluviales, pour les constructions nouvelles : chaque lot devra être doté d'un dispositif de stockage des eaux de pluie (citerne, cuve, réservoir,...). Sa capacité sera au minimum de 1800 litres afin de récupérer ou résorber les eaux des surfaces imperméabilisées (toiture, sol,...) liées au lot.

Sa capacité et son dimensionnement devront être indiqués lors du dépôt de Permis de Construire.

Il devra être prévu que le trop plein de ce dispositif soit raccordé au réseau collecteur des eaux pluviales (fossés ou canalisations).

ARTICLE AU1a 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE AU1a 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions nouvelles doivent s'implanter soit sur l'alignement soit avec un recul de 3 mètres minimum de l'alignement

- ◆ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement,
- ◆ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

ARTICLE AU1a 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter soit sur les limites séparatives soit en retrait d'au moins 3 mètres.
- ◆ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.,...) de moins d'1 mètre,
- ◆ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

ARTICLE AU1a 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE AU1a 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE AU1a 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ◆ La hauteur totale des constructions ne peut excéder 8 mètres (R+1+combles) sauf pour les bâtiments et équipements publics qui sont limités à 10 mètres et pour les ouvrages techniques ponctuels nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE AU1a 11 - Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre I s'appliquent.

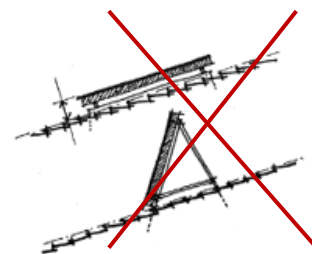
Les constructions doivent s'intégrer au paysage par les hauteurs, les volumes, les proportions, les couleurs et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle doivent être conservés ou doivent servir de référence pour les constructions et extensions nouvelles.

Tout style de construction spécifique à une autre région est proscrit

- ◆ Le caractère dominant obligatoire de la construction est le suivant :

- les toitures seront en tuiles canal ou rondes (à fort ou faible galbe), traditionnelles ou à emboîtement (mécaniques) de couleur ocre rose à orangé ou flammé sauf pour les serres. Jusqu'à 15% des surfaces de toiture d'une construction (véranda comprise) peuvent être transparentes.
- la pente des toitures sera comprise entre 28% et 48% sauf pour les annexes (hors abris de jardin réglementés à l'article AU1a 2) de moins de 12 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (pour les annexes ne constituant pas de la surface de plancher), pour lesquelles une pente comprise entre 15 % et 48 % pourra être tolérée à condition que leur toiture, pour les annexes accolées, reste en harmonie avec la toiture de la construction principale.
- Les capteurs solaires sont dans le plan du toit, intégrés à la couverture. Ils doivent s'intégrer à la composition architecturale de la construction.
- les toitures terrasse sont autorisées.
- les bardages de bois sont autorisés en lames de bois délignées, en pose verticale ou horizontale, sans bossage ni angles saillants façon "chalet" et dans la limite de 70 % du pan de façade concerné.
- sur les voies publiques ou privées, les clôtures, sont constituées d'un muret bas de 0,40 à 1,20 mètres de haut maximum surmonté d'un dispositif ajouré (grille, barrière,...) n'excédant pas au total 1,50m, doublé d'une haie de même hauteur maximum si nécessaire
- sur limites séparatives, les clôtures sont libres. La hauteur totale des clôtures doit rester inférieure à 1.80 mètres.

Positions proscrites



ARTICLE AU1a 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre I s'appliquent.

ARTICLE AU1a 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les dispositions de l'article 13 du Titre 1 s'appliquent.

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1a 14 - Surfaces et densités

Non règlementé.