

Z O N E 1 A U

La zone 1AU correspond à des secteurs pouvant être de petite dimension et inclus dans un tissu largement construit.

Les opérations d'ensemble admises devront respecter les orientations d'aménagement de secteurs (pièces n°3.1).

Dans le secteur 1AUa, l'urbanisation devra être réalisée par une unique opération d'ensemble.

Dans le secteur 1AUb, elle devra concerner au moins 1 hectare ou le solde du secteur.

Au document graphique est repérée de part et d'autre de la RD 12, voie classée bruyante par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieure de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

Dispositions générales

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 1AU 3 à 1AU 14

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les terrains de camping et de caravaning
- Les installations classées soumises à autorisation
- les carrières ;
- les installations et les travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement ouvertes au public ;

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

1 – Les opérations d'ensemble à condition que :

- elles respectent les orientations d'aménagement, lorsqu'elles existent et demeurent compatibles avec les dispositions mentionnées aux orientations d'aménagement (pièce n° 3.1) et, en sus,

- dans le secteur 1AUa, elles concernent la totalité du secteur
- dans le secteur 1AUb, elles concernent une unité foncière d'au moins 1 ha ou le solde du secteur

2 - Les constructions à usage artisanal à condition que en sus des conditions énoncées au paragraphe 1, elles ne provoquent pas de nuisances pour le voisinage.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

- Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage établi sur fond voisin.
- Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, en particulier :
 - lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
 - toute construction ou opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

1.3 – Tout accès individuel direct sur la rue des aulnes est interdit.

2 - Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou opérations qu'elles doivent desservir.

Dans le secteur 1AUc, elles devront respecter les dispositions mentionnées aux documents graphiques n°4.2.3. du présent règlement

- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules de secours et de services (ramassage des ordures ménagères...).

- 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 la palette 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.

3 – Liaisons piétonnes

Dans le secteur 1AUc, les liaisons piétonnes devront demeurer compatibles avec les dispositions mentionnées aux orientations d'aménagement de secteurs (pièce n°3.1.2)

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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 usées

Toutes les constructions doivent rejeter leurs eaux usées 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 instruirait 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 réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration, la rétention et l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

3 - Electricité et télécommunication

Dans la mesure du possible, les réseaux de distribution d'énergie électrique et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DU TERRAIN

Non réglementé

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

1- Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite d'emprise des routes départementales et voies communales existantes au moins égale à 6 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines enterrées non couvertes.

2 - voies internes des opérations d'ensemble : il n'est pas fixé de marge de recul à l'exception des garages qui doivent être implantés à une distance de la limite d'emprise des voies au moins égale à 5 mètres.

3 – Dans le secteur 1AUc, autour de la place "M" mentionnée aux orientations d'aménagement de secteurs (pièce n°3.1.2), les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement.

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

1 - Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative à condition que la hauteur maximale de la construction, mesurée au sommet du bâtiment sur la limite séparative, ne dépasse pas 3,50 m.

Dans le secteur 1AUc, cette disposition ne s'applique pas, à l'exclusion des limites séparatives périmétriques du secteur.

- soit de façon que la distance du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative - soit au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m.

2 – Les piscines enterrées non couvertes doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 2 mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière ou à l'acrotère à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

2 - Secteur 1AUa, la hauteur des constructions ne pourra excéder 6,5 mètres.

Toutefois, la hauteur des constructions sises dans une bande de 90 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise de la RD 12 ne pourra excéder 9 mètres.

3 – Secteur 1AUb : la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6,5 mètres.

4 - Secteur 1AUc : la hauteur des constructions ne pourra dépasser 9 mètres. Celle des constructions ayant une façade sur la place "M" mentionnée aux orientations d'aménagement de secteurs (pièce n° 3.1.2) ne pourra excéder 3 niveaux sur rez-de-chaussée ni 12 mètres.

5 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipement collectif lorsque des normes spécifiques exigent un dépassement.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural ou paysager.

2 - Les toitures doivent être de type régional avec une pente comprise entre 27 et 35 cm par mètre. Elles seront pour toutes les constructions en tuile canal ou similaire (tuile à grandes ondes), à l'exception des constructions à usage d'activité et des équipements collectifs sous réserve d'une part, que ceux-ci soient implantés en-dehors de la zone de protection des monuments historiques et d'autre part, que les matériaux employés dans ce cas aient une teinte, des ondulations ou des nervures en harmonie avec celles des toitures traditionnelles, ainsi qu'une pente adaptée.

Toutefois, les toitures horizontales sont autorisées à condition que leur superficie ne dépasse pas 30 % de la superficie totale des toits de l'ensemble construit.

3 - Les revêtements de façade doivent être d'une tonalité en harmonie avec celle du bâti traditionnel.

Est notamment interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

~~4 – Les volets doivent être peints. Sont interdits le blanc et le bois lasurés~~

5 - Clôtures sur rues et espaces collectifs :

a) Les clôtures doivent être conçues en fonction de l'environnement général de la rue dans laquelle elles s'insèrent.

Leur hauteur ne devra pas dépasser 1,60 mètre dont 0,80 mètre maximum en partie pleine.

b) Dans le secteur 1AUc, les clôtures sur espaces collectifs seront constituées d'un mur bahut de 0,60 mètre de hauteur au maximum éventuellement rehaussée d'une grille d'une hauteur maximale de 1,50 mètres.

6 - Autres clôtures :

- a) Leur hauteur ne devra pas dépasser 1,80 mètre.
- b) Dans le secteur 1AUc, les autres clôtures seront constituées d'un grillage plastifié vert d'une hauteur maximale de 1,20 mètre; elles seront doublées d'une haie vive.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies. Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation

- a) 2 places par logement implantées sur la parcelle privative

Dans le cadre des lotissements et groupe d'habitation de plus de quatre lots ou logements, en sus, 1 place de stationnement par logement annexé à la voirie.

- b) Dans le secteur 1AUc

- 2 places de stationnement par logement;
- pour les établissements d'hébergement collectif de personnes âgées, 1 place pour 2 logements ou 2 chambres.

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

- Constructions à usage de bureaux

- 3 places par tranche de 100 m² hors oeuvre nette.

- Constructions à usage d'activités

- 1 place par poste de travail.

En outre, les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de services doivent être aménagés.

- Constructions à usage de commerce :

- commerces de moins de 50 à 100 m² de surface commerciale : 3 places de stationnement
- commerces de plus de 100 m² de surface commerciale : une surface affectée au stationnement au moins égale à 1,4 fois la surface de vente

- Constructions à usage hôtelier

- hôtels : 1 place par chambre.
- restaurants : 2 places par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

Pour les hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas. Est applicable la norme créant le plus grand nombre d'emplacements

2 - Stationnement des deux roues

Des emplacements pour deux roues devront être en nombre suffisant, facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

3 - Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de

stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes..

2 - Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres de haute tige à raison de :
- 1 arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement.

3 - Les surfaces libres non bâties et délaissés des aires nécessaires au stationnement, à la circulation ou aux activités autorisées doivent être traitées en espaces verts.

4 - Dans les lotissements et les opérations d'ensemble de plus de 4 lots ou logements, 5% au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces collectifs accessibles au moins à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

5 - 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 DU SOL

1 - Le C.O.S. est fixé à 0,20.

Il est fixé à :

- 0,35 dans le secteur 1AUa
- 1,2 dans le secteur 1AUc1
- 0,4 dans le secteur 1AUc2

2 – Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipement collectif