

CHAPITRE IV - ZONE 1 AU

Vocation de la zone : Zone à urbaniser où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement collectif à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. La zone 1AU se compose d'un secteur 1AUd à vocation d'habitat et d'un secteur inondable ou de ruissellement 1AUdi.

Dans l'ensemble de la zone 1AU, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des réseaux tels qu'ils sont prévus dans les orientations d'aménagement.

SECTION I – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS

ARTICLE 1 AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- a - Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.
- b - Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.

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

I- SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

- a - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...) à condition de ne pas compromettre l'urbanisation rationnelle ultérieure de la zone
- b - Lorsqu'elles sont situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans, les constructions à usage d'habitation ou hôtelier sont autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

II - SUR LE SECTEUR 1AUd et 1AUdi, SONT AUTORISES AU FUR ET A MESURE DE LA REALISATION DES RESEAUX A CONDITION DE RESPECTER LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'ASSURER UNE URBANISATION RATIONNELLE DE L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

- a - Les constructions à usage d'habitation,
- b - Les équipements publics ayant fait l'objet d'une réserve d'emplacement au P.L.U.,
- c - Les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour les habitations avoisinantes.
- d - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve d'être nécessaires à la vie des habitants et de n'entraîner aucune incommodité, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves en cas d'accident et de dysfonctionnement,

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I- ACCES

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en terme de visibilité.
- c - Sur un même tenement, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.
- d - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit

- e - L'accès direct sur route départementale n'étant pas recommandé, des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière. Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.

II - VOIRIE

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.
- b - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- c - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aire de retournement devra être aménagée en espace public.
- e - Lors de réalisation d'opération d'ensemble, le plan-masse doit prévoir la possibilité de raccordement ultérieur aux dessertes des opérations ultérieures.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I-EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau

II ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- b - En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.
- c- La création d'un assainissement individuel doit faire l'objet d'un dossier spécifique « étude à la parcelle » soumis à l'instruction de la commune.
- d - L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par le gestionnaire du réseau.

2 - Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée dans la mesure du possible sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'écoulement, l'infiltration, la rétention et éventuellement la limitation des débits évacués. En particulier, la récupération des eaux pluviales est recommandée. Seul le surplus qui n'aura été pu être pris en charge pourra être accepté dans le réseau collecteur s'il existe et s'il est suffisant.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- a- Pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante avec un minimum de 1 000 m² pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature pédologique et hydrogéologique du terrain.
- b - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
- pour les travaux et les extensions des constructions existantes,
 - pour les constructions annexes à une construction principale existante,
 - pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).

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

I- PRINCIPE :

- a - Les constructions doivent être implantées leur façade principales entre 0 et 6 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.
- b - Des implantations différentes peuvent être admises dans le cadre d'une opération d'ensemble faisant clairement apparaître un parti urbanistique.
- c - Les constructions doivent être implantées à au moins 10 m des voies ferrées.

II- EXCEPTIONS :

Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I- PRINCIPE

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L=H/2 \geq 3$ mètres).

II - EXCEPTIONS :

- a - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.

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

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain. Cependant, on veillera à ce que l'implantation des constructions se fasse selon des dispositions respectant leur éclaircissement.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL ET COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface du terrain.
- Pour les constructions existantes régulièrement autorisées, l'extension est possible sous réserve que le projet prévu, ainsi que la construction existante n'excèdent pas 40 % de la surface du terrain
- Le Coefficient d'occupation des sols est fixé à 30 %

ARTICLE 1AU10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère du toit pour les bâtiments d'activités.
- b - Cette hauteur peut être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales

SOUS-SOL : Dans le secteur 1AUdi, les sous-sols sont interdits et le rez-de-chaussée des constructions doit se situer à 0.60 m au dessus du niveau naturel du sol.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Il est demandé un minimum de deux places de stationnements par nouvelle habitation, prévues en dehors des voies publiques

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a- Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou

remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

b - Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, devront être végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. Conformément à la loi sur l'eau, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.

c - Les aires de stationnement doivent être plantées.

d - haies seront composées d'essences locales diverses pour retrouver l'aspect des haies bocagères existantes.