

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1 AU englobe un espace dont l'urbanisation future présente un intérêt compte tenu de sa situation aux abords de l'école et de la mairie, au centre du village. Il s'agit donc d'un espace stratégique qu'il convient de protéger contre une urbanisation anarchique.

La zone 1AU est une zone à vocation dominante d'habitat et d'équipements publics, qui sera aménagée via la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble par secteur identifié au plan de zonage et dans le respect des orientations définies dans le document « Orientations d'aménagement » afin de garantir la qualité urbaine et paysagère de l'urbanisation future.

La zone 1AU comprend les secteurs 1AUa et 1AUb.

Protections, risques, nuisances (Eléments d'information)

La commune est concernée par un **risque naturel de mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion
- L'ouverture et l'exploitation des carrières

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

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Sur chacun des secteurs de la zone 1AU, les constructions sont autorisées dans le cadre **d'une** opération d'aménagement d'ensemble par secteur et sous réserve du respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement ».
- Les constructions et leurs annexes destinées aux activités artisanales non ICPE, aux activités commerciales, de bureaux et de services sont autorisées sous réserve de ne créer aucune nuisance, en particulier phonique.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU-3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

La largeur des voies nouvelles doit être de 10 m minimum, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures et trottoirs.

Toutefois lorsqu'une voie ou un accès est en impasse, sa largeur peut être ramenée à :

- 4 m si elle dessert 1 logement (voie + trottoir)
- 6 m si elle dessert au plus 5 logements (voie double sens + trottoir)

En outre, les conditions de desserte de la zone 1AU sont soumises au respect des orientations d'aménagement définies au présent PLU.

ARTICLE 1AU-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans le milieu naturel est interdite.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :

- par récupération dans des bacs de stockage
- par infiltration via puisard, tranchée filtrante

Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans le réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

ARTICLE 1AU-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Selon la législation en vigueur, il n'est pas fixé de règle.

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

Toutes les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, le présent article s'applique par rapport à toutes les voies.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux constructions d'équipements à vocation de service public qui pourront être implantés à l'alignement ou en retrait minimum d'1 m par rapport à l'alignement.
- aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 12 m².

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

Les constructions sont autorisées soit jusqu'à l'une des limites séparatives latérales soit en retrait de ces limites.

Règles applicables aux marges d'isolement (retrait)

Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, doit être :

- d'au moins 8 m, si l'une des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes.
- d'au moins 4 m si elle n'en comporte pas

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux
- aux constructions d'équipements à vocation de service public qui pourront être implantés en limite séparative ou en retrait minimum d'1 m de ces limites
- aux bâtiments annexes des constructions principales dès lors qu'ils ne dépassent pas une surface au sol de 12 m² et une hauteur de 3 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit

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

La distance horizontale entre tous les points des bâtiments non contigus sur une même propriété doit être au moins égale à :

- 8 m, si l'une des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes.
- 4 m si elle n'en comporte pas.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux,
- aux piscines non couvertes
- aux bâtiments annexes des constructions principales dès lors qu'ils ne dépassent pas une surface au sol de 12 m² et une hauteur de 3 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit

ARTICLE 1AU-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments annexes, garages et dépendances, ne peut excéder 20 % de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) autorisée par le Coefficient d'occupation des sols.

ARTICLE 1AU-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau naturel ne doit pas excéder 6 m.

La hauteur maximale des bâtiments annexes à l'habitation ne peut excéder 3 m à l'égout du toit.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux

ARTICLE 1AU-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les bâtiments seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant :

- soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre
- soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières,...),

peuvent déroger aux règles ci-après du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

1. ASPECT GENERAL

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.

Les tôles ondulées, matériaux précaires (parpaings nus, bardage métallique, certains matériaux plastiques, etc.) sont interdits.

Dans la mesure du possible, les antennes paraboliques ne seront pas visibles depuis l'espace public.