

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 GENERALES

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 les secteurs 1AU et 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 qu'en sus des conditions énoncées au paragraphe 1, elles ne provoquent pas de nuisances pour le voisinage.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Est considéré comme une voie, un aménagement privé ou public qui dessert une pluralité d'unités foncières bâties et (ou) destinées à la construction et dont le nombre excède 2 logements.

1 – Accès

Dans le cadre des divisions ayant pour effet de créer des lots à bâtir, (en linéaire, en bande et le long de la voie), les accès devront être jumelés 2 par 2 et aménagés dans un espace commun aux 2 lots.

- 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.
- 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.

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 L.1331-10 du Code de la Santé Publique, la commune instruira 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 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, voies communales, voies/accès privés existantes au moins égale à 6 mètres à moins que cela ne soit dans le cadre d'une opération d'ensemble avec créations de voies nouvelles. Les constructions devront être implantées à **une distance maximale de 30 mètres des voies existantes**. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes de moins de 20 m² et aux piscines. 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.

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 et n'excède pas 08 mètres de long sur la limite ». En cas de constructions multiples sur la limite, c'est la longueur cumulée qui ne devra pas excéder 08 mètres
- 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

L'emprise au sol des constructions sera de 20 % maximum considérant que les piscines et les terrasses non couvertes ne constituent pas d'emprise au sol.

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- 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.

Les toitures terrasses sont autorisées pour la totalité de la toiture dès lors qu'elles permettent la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Les vérandas ne sont pas soumises aux règles ci-dessus.

Les annexes aux constructions existantes ne sont pas soumises aux règles ci-dessus, néanmoins toute toiture d'aspect tôle et/ou de couleur brillante est proscrite.

3 - Les revêtements de façade doivent être d'une tonalité en harmonie avec celle du bâti traditionnel, sauf pour les façades bois qui pourront être autorisées.

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

4 - Clôtures sur rues et espaces collectifs :

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.

5 - Autres clôtures :

Leur hauteur ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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) 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 de Surface de Plancher De Construction.

- 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 délaissées 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.

6 - Chaque parcelle ou chaque lot bâtis doit comporter un espace vert d'un seul tenant d'au moins 200 m².