

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone recouvre un quartier ouvert à l'urbanisation en 1AUa "Vignadis". Elle est à usage principal d'habitation, de bureaux et de services. Ce secteur est couvert par des orientations d'aménagement qui devront être respectés (cf : 3- Orientations d'aménagement).

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les terrains de camping ou de caravaning, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- 2 - Les constructions en vue d'un usage industriel, agricole et d'entrepôt commercial,
- 3 - Les installations classées soumises à autorisation,
- 4 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public,
- 5 - Les carrières ou gravières,
- 6 - Le stationnement des caravanes isolées ou regroupées.

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

- 1 - Les aménagements et/ou les extensions mesurées de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et à condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire.
- 2 - Les constructions autres que celles interdites à l'article 1AU 1 ci-dessus à condition que, ces constructions respectent les orientations d'aménagement annexé au présent P.L.U. (cf : 3 – Orientations d'Aménagement) et fassent partie d'une opération d'ensemble concernant la totalité de la zone, tout en assumant le raccordement en amont et (ou) en aval à l'ensemble des réseaux.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Les accès doivent respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

2 - Voies nouvelles :

Les voies nouvelles doivent être conformes aux Dispositions Générales du présent Règlement, Article 5.6.

2.1 - Les voiries doivent respecter les principes d'organisation et de localisation définis dans les orientations d'aménagement.

2.2 - Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

2.3 - L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

2.4 - Les voies en impasse ne doivent pas assurer la desserte principale de plus de 20 logements, et avoir une longueur de plus de 75 m. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour selon les normes en vigueur.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière à titre de voie ou par un espace vert ou un cheminement piéton, afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération au reste de la zone ou une structuration progressive du quartier.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règles en vigueur.

2 - Assainissement :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif.

3 - Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, mais également d'une façon générale, le constructeur ou l'aménageur doit réaliser sur son terrain et à ses frais les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration éventuelle, la rétention puis l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

4 - Collecte des déchets urbains :

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements doivent être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il peut être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris doivent être dissimulés sans compromettre leur accessibilité.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé suite à la loi ALUR

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

Toute extension de construction existante et/ou toute construction nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à :

- 5 mètres de la limite d'emprise des routes départementales,
- 3 mètres de la limite d'emprise des voies communales.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les emprises publiques autres que les voies avec automobiles, c'est-à-dire les espaces publics sans voiture, les cheminements piétons – cycles isolés...
- Pour les aménagements et extensions inférieurs à 20m² de surface de plancher concernant les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant de ces constructions, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

1 - Il est exigé que :

1.1 - toute construction nouvelle ou tout aménagement et/ou extension mesurée de constructions existantes doit être à une distance de la limite séparative au moins égale à 4 mètres.

1.2 - l'implantation en limite séparative est possible :

- Soit pour toutes constructions mitoyennes à condition qu'elles soient réalisées dans une même opération,
- Soit pour les seuls garages ou annexes à l'habitation à la double condition que :
 - La hauteur du bâtiment mesurée sur la limite séparative n'excède pas 2,80 mètres sur acrotère de toiture-terrasse non accessible, ni 2,50 mètres sur sablière de toiture traditionnelle, ni 4 mètres en sommet de cette toiture traditionnelle,
 - La longueur cumulée des constructions annexes mesurée sur l'ensemble des limites séparatives n'excède pas 10 mètres.

2 - Les piscines enterrées et non couvertes doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1,50 mètre.

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 ne doit pas excéder 15% de la superficie totale de l'unité foncière.

En secteur 1AUb, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur de toute construction est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère ou du garde-corps pour les toitures-terrasses.

2 - La hauteur absolue de toute construction nouvelle ne peut pas excéder 7 mètres sans pouvoir dépasser un étage sur le rez-de-chaussée. Il peut, toutefois, pour les terrains de surface inférieure à 800 m², être ajouté, sans augmentation de la hauteur, un niveau supplémentaire dont la surface de plancher correspondante ne doit pas dépasser 50 % de celle du plancher immédiatement inférieur.

3 - Le dépassement de cette hauteur maximale est admis pour les cheminées et pour les antennes de T.V. autres que paraboliques.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir les Dispositions Générales du présent Règlement, Article 5.1.

1 - Toitures :

La pente des couvertures traditionnelles est comprise entre 25 et 35 %. Elles doivent être en tuiles de surface courbe.

Les couvertures en verre et panneaux solaires sont acceptés et considérés comme toitures en pente à condition que leurs pentes soient comprises entre 25 et 120 %.

Les toitures terrasses, accessibles ou pas, peuvent être admises à condition qu'elles soient intégrées dans les toitures en pentes et à un niveau inférieur et qu'elles n'excèdent pas 40 % de la superficie totale des toitures.

2 - Clôtures :

Elles doivent être :

- Soit en haies vives en utilisant des essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant,
- Soit constituées de grilles, grillages ou autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra pas excéder 0,70 m. Ce mur doit être de même nature que le bâtiment principal.

Dans tous les cas la hauteur des clôtures du type grilles ou grillages ne devra pas excéder 1,80 mètre, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

3 - Matériaux :

Les revêtements de façades et les murs bahuts des clôtures doivent être d'une conception en harmonie avec celles du bâti traditionnel.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings ciment, etc ...) sont obligatoirement enduits.

Les matériaux pour les annexes à l'habitation doivent être majoritairement de même nature et teinte que le bâtiment principal.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques.

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 - Habitations :

2 places de stationnement par logement hors garage et 1 place pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat.

2 - Bureaux et services :

1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

3 - Bâtiments publics et Equipements techniques collectifs ou publics :

Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur nature, fonctionnement et localisation.

4 – Dans le cadre des Opérations d'ensemble :

Il est imposé un minimum d'une place visiteur pour 2 lots

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

De manière générale, les espèces végétales existantes localement doivent rester privilégiées sur la Commune.

1 - Arbres Remarquables isolés ou alignés et Espaces Boisés Classés : Néant.

2 - Plantation des aires de stationnement non couvertes :

Un arbre au minimum doit être planté tous les 5 emplacements de stationnement sur les aires de stationnements non couvertes.

3 - En plus des trottoirs et autres espaces de circulation, chaque zone 1AU de plus de dix logements doit comporter un espace collectif d'un seul tenant au moins égal à 600 m² accessible de façon non motorisée à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos et le jeu.

Les espaces libres et plantations devront respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement.

Au moins 30% de chaque unité foncière doit être en espace vert en zone 1AU.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé avec la loi ALUR

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.