

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. Un schéma d'aménagement d'ensemble est donné en fin du présent règlement de zone. Il doit être respecté.

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, dans le **quartier 1AUa "Vignadis"**, ces constructions respectent le schéma d'aménagement d'ensemble de ce quartier annexé au présent P.L.U. 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 points d'accès sont obligatoirement au nombre de deux comme indiqués sur le schéma des orientations d'aménagement de cette zone 1AUa ci-joint en page 35.

2 - Voies nouvelles :

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

2.1 - L'organisation et la localisation des voies données dans le schéma des orientations d'aménagement de cette zone ci-joint en page 35 sont un minimum et doivent être respectées pour atteindre les objectifs édictés au P.A.D.D. Le libre transit vers les autres zones d'urbanisation passée ou à venir doit être assuré.

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.

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

Non réglementé.

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 :

- 6 mètres de l'alignement des voies avec automobiles,
- 4 mètres minimum de l'alignement des emprises publiques autres que les voies, c'est-à-dire les espaces publics sans voitures, les cheminements piétons, ...

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-terrace 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

Non réglementé.

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 S.H.O.N. 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, à l'intérieur des unités foncières.

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 - Habitations :

2 places de stationnement par logement 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 Hors Oeuvre Nette.

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.

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 :

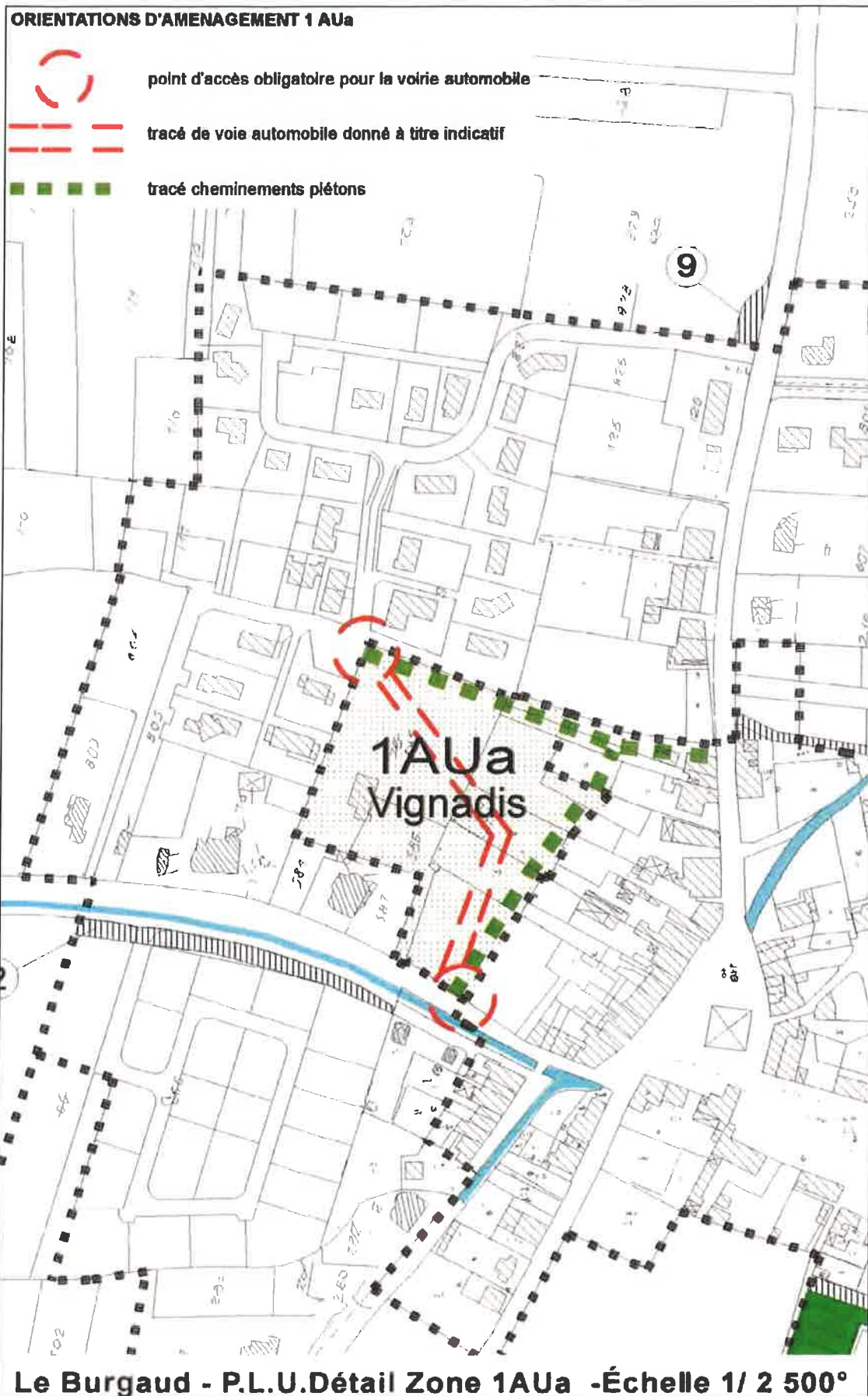
Les aires de stationnement non couvertes sont plantées à raison, au minimum, d'un arbre de hautes tiges de même variété pour cinq emplacements.

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.




ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

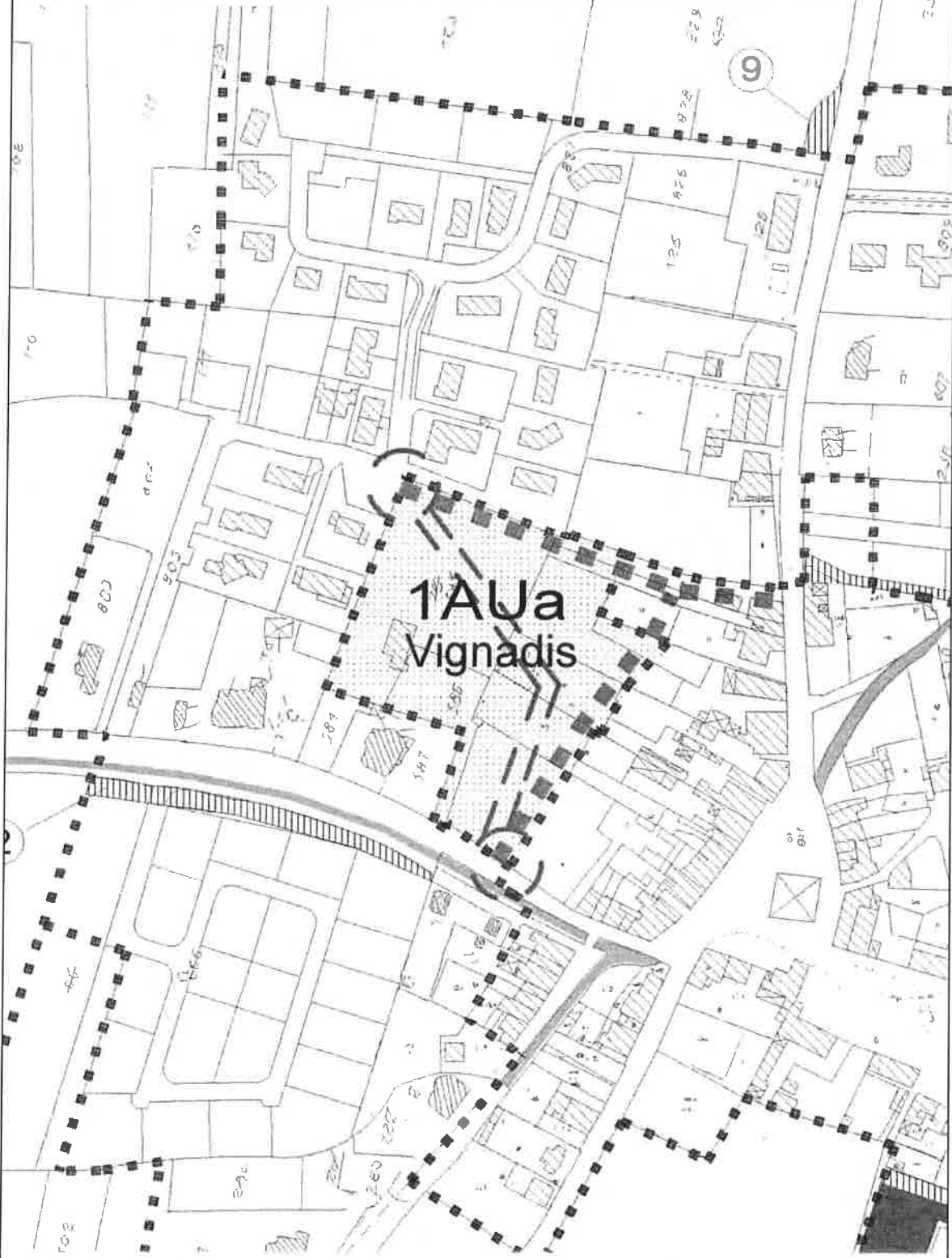
Le coefficient d'occupation du sol par zone ou secteur de zone est fixé à :

- pour le quartier 1AUa "Vignadis" : 0,25.



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 1 AUa

-  point d'accès obligatoire pour la voirie automobile
-  tracé de voie automobile donné à titre indicatif
-  tracé cheminements piétons



Le Burgaud - P.L.U. Détail Zone 1AUa - Échelle 1/ 2 500°

ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone recouvre les trois quartiers 2AUa "Endanis", 2AUb "Lamengu" et 2AUc "La Capelle" fermés à l'urbanisation immédiate. Ils sont appelés à constituer, suite à la zone 1AU, les sites privilégiés des futurs quartiers de Le Burgaud.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Seront interdites les occupations et utilisations autres que celles admises en article 2AU2.

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

Les seuls aménagements et/ou extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et à condition qu'il y ait pas création de logement supplémentaire.

Les ouvrages techniques nécessaires à la mise en place des réseaux d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Voir les Dispositions Générales du présent Règlement, Article 2.1.

2 - Voies nouvelles :

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

2.1 - 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.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les divers quartiers de la zone 2AU se raccordent aux divers réseaux existants sur la Commune amenés par ailleurs en limite de zone mais permettent également aux zones mitoyennes existantes et/ou à venir de se raccorder pour transit de l'ensemble des réseaux.

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 nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif.

L'assainissement des bâtiments autres que les maisons d'habitation individuelles doit faire l'objet d'une étude particulière pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs et le choix du mode et lieu de rejet.

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, 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 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Tout aménagement et/ou extension mesurée de constructions existantes doit être implantée à une distance au moins égale à :

- 6 mètres de l'alignement des voies automobiles,
- 4 mètres de l'alignement des emprises publiques autres que les voies, c'est-à-dire les espaces publics sans voitures, les cheminements piétons, ...

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 - Il est exigé que tout aménagement et/ou extension mesurée de constructions** doit être à une distance de la limite séparative de 4 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 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 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 extension de construction existante et de toute construction nouvelle ne peut pas excéder** une hauteur à 6 mètres sans pouvoir dépasser strictement un étage sur le rez-de-chaussée.
- 3 - Le dépassement de cette hauteur maximale** est admis pour les cheminées et pour les antennes de T.V. autres que paraboliques.

ARTICLE 2AU 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 les 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 2AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques, à l'intérieur des unités foncières.

ARTICLE 2AU 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 :

Les aires de stationnement non couvertes sont plantées à raison, au minimum, d'un arbre de hautes tiges de même variété pour cinq emplacements.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 2UA3 à 2AU13.