

ZONE AUa1

CARACTERE

La zone AUa1 correspond à l'ensemble des secteurs à urbaniser en priorité, elle recouvre des espaces à caractère naturel ou faiblement construits. Ces espaces, souvent situés au contact de quartiers d'habitat essentiellement individuel et dispersé, sont destinés à l'accueil des nouveaux logements. L'implantation de commerces, services, équipements est favorisée afin de créer une mixité urbaine dans cette zone à vocation dominante d'habitat.

Les constructions y sont autorisées dans le respect des schémas d'aménagement de principe : au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur prévus dans ces schémas ou par opérations globales (R 123.6).

Les schémas d'aménagement de principe précisent :

- les accès depuis les axes de desserte ;
- le tracé et les caractéristiques de voies de desserte interne ;
- les liaisons piétonnes à assurer ;
- les aménagements de sécurité routière à prévoir ;
- les traitements paysagers à réaliser ;
- les espaces publics créateurs de lien social ;
- les exigences de qualité au niveau de l'insertion paysagère d'ensemble à rechercher ;
- les conditions d'ouverture à l'urbanisation liées à la réalisation des réseaux.

Par anticipation sur l'urbanisation future de la zone, des constructions pourront être admises sous réserve que leur implantation soit compatible avec les schémas de principe et qu'elles soient desservies par les réseaux publics.

SECTION 1 : Nature de l'occupation et utilisation du sol

ARTICLE AUa1 - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

SONT INTERDITES :

- Les occupations et utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone urbaine.
- Les occupations et utilisation du sol ne respectant pas les schémas d'aménagement de principe pour chaque zone.

ARTICLE AUa1 - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Non réglementé

SECTION 2 : Conditions de l'occupation

ARTICLE AUa1 - 3 - ACCÈS ET VOIRIE -

Cf. Article R111-4 du Code de l'Urbanisme

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions concernant, les personnes à mobilité réduites, les moyens d'urgence et de secours et les véhicules d'intervention des services collectifs.

Accès :

- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Voirie : confer prescriptions des orientations spécifiques

- Les nouvelles voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.
- Les opérations d'ensemble devront préserver les possibilités de bouclage (cheminements piétons et cycle, voirie, réseaux...) avec les lieux avoisinants et les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur des terrains limitrophes.
- Les tracés de voirie doivent tenir compte de la trame parcellaire et paysagère (haies, murets) existante.

ARTICLE AUa1 - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX -

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementation et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée en eau potable, soit par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, soit par captage, forages ou puits particuliers selon les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental.

Assainissement :

- Tous les effluents doivent être dirigés vers le réseau collectif (branchement obligatoire lorsqu'il existe) ou traités par un assainissement individuel conforme au plan d'assainissement communal (annexe) avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.
- L'assainissement individuel autorisé devra être réalisé conformément aux prescriptions des textes réglementaires en vigueur, afin d'éviter tous risques de pollution des eaux superficielles et souterraines et gêne du voisinage.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur s'il existe.
- En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être réalisés par le constructeur pour permettre l'évacuation des eaux pluviales.

Réseaux divers :

- Les lignes de distributions d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication et autres outils de distribution informationnels doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

ARTICLE AUa1 - 5 - CARACTÉRISQUES DES TERRAINS -

Non réglementé

ARTICLE AUa1 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toute construction nouvelle doit être implantée dans une bande située entre trois mètres et quinze mètres de l'alignement actuel ou futur.
- En cas de transformation, d'extension d'une construction existante et ne respectant pas la règle précédente, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

ARTICLE AUa1 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES -

- 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 trois mètres.

ARTICLE AUa1 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ -

Non réglementé

ARTICLE AUa1 - 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AUa1 -10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS -

- La hauteur des bâtiments devra tenir compte du site environnant notamment afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et volumes bâtis.

- Dans tous les cas, les constructions ne doivent pas compter plus de 2 étages sur rez-de-chaussée plus combles pris au niveau du terrain naturel le plus haut.

ARTICLE AUa1 - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR –

Toute construction doit présenter une volumétrie simple. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de la rue et de l'îlot.

- Les matériaux de couverture seront de teinte sombre, le panachage des couleurs est interdit.

Façades :

Les couleurs des façades devront être en harmonie avec la gamme des couleurs locales.

- Les caissons de toute nature ne devront pas être en saillie de la façade sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

L'aspect extérieur des constructions à usage d'activités (commerces, services...) devra faire l'objet d'une attention particulière, tant au niveau des volumes qui seront simples et évolutifs, des matériaux employés, garantissant une harmonie d'ensemble notamment au niveau des coloris utilisés et garantir une bonne résistance au vieillissement.

Annexes :

- Les annexes devront être construites avec des matériaux dont les textures et les couleurs seront en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Clôtures :

Les clôtures en limite de domaine public seront constituées :

- Dans les rues ou parties de rue constituées par un bâti majoritairement implanté à l'alignement, la clôture sera constituée d'un mur plein ou d'un muret surmonté d'une grille doublée par un écran végétal opaque d'une hauteur comprise entre 1.80 mètre et 2 mètres.

• Ailleurs :

- soit des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire voie doublés d'une haie vive dont la hauteur n'excèdera pas 2 mètres ;
- soit par des murs de pierres sèches dont la hauteur n'excèdera pas 1.20 mètre.
- Les portails seront implantés, dans la mesure du possible, en dehors et en retrait de 5 mètres de la chaussée.

ARTICLE AUa1 - 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES –

- Le stationnement doit être prévu en dehors des voies publiques et adapté à l'opération envisagée.

ARTICLE AUa1 - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS –

- Les nouveaux aménagements doivent respecter la trame végétale et les murets de pierre sèche existants.
- Les plantations existantes devront être maintenues ou, en cas d'impossibilité justifiée, remplacées par des plantations de valeur équivalente.
- Les espaces non bâtis devront obligatoirement être aménagés qualitativement par un traitement végétal ou minéral.
- Pour les opérations dont l'unité foncière est supérieure à 5000m² (lotissements, ensemble d'habitations, immeubles collectifs) : 10% de l'unité foncière devront être aménagés en espaces libres communs d'un seul tenant (des aires de stationnement et voirie exclus) avec traitement paysager de qualité.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre de haute tige au moins pour 4 places.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE AUa1 – 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Il n'est pas fixé de COS.