

ZONE 1AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation mixte, notamment sur la zone centrale, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme :

- sous forme d'opération d'ensemble, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement (pièce n°3 du PLU),
- en une ou plusieurs tranches selon les modalités de déblocage définies par le règlement (Cf. article 1AU2) et par le rapport de présentation (application de l'article L.123-1-6 du code de l'urbanisme).

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée.

Cette zone comprend :

- un secteur 1AUa correspondant au développement urbain du « cœur de bourg » plus dense : logements collectifs, commerces, bureaux...
- un secteur 1AUb correspondant à un tissu résidentiel dense, à vocation principale d'habitat, bureaux, au sud du secteur 1AUa.

RAPPELS

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

- a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.
- b) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- c) Éléments à préserver au titre de l'article R.151-41 3°: leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- d) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage industriel, artisanal, agricole, de fonction d'entrepôt, de commerce, de bureaux, d'hébergement hôtelier.
- b) En secteur 1AUa sont seulement interdites les occupations à usage industriel, artisanal, agricole, de fonction d'entrepôt.
- c) Les terrains de camping et de caravaning.
- d) Le stationnement isolé des caravanes en dehors des hivernages.
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.
- f) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les dépôts de matériaux,
- les parcs d'attraction ouverts au public.

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

a) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admises les constructions à usage :

- de constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de clôture et de mur de soutènement.

b) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

Sont admises les constructions à condition que :

- les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de la dite unité,
- les constructions soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement s'inscrivant dans le schéma d'organisation d'ensemble cohérent issu de l'orientation d'aménagement et de programmation, et dans le respect du phasage défini dans l'échéancier prévisionnel (voir les « Orientations d'Aménagement et de programmation » et le « rapport de présentation » du Plan Local d'Urbanisme).
- les opérations portent sur une surface minimum de 5000 m² ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface restante est inférieure à 5000 m².
- dans le secteur d'application de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme, dans l'attente d'un projet d'aménagement d'ensemble, le seuil maximum de construction autorisé soit porté à 30 m².

De plus, en secteur 1AUa :

- les opérations de construction libérant plus de 4000 m² de surface de plancher des constructions devront comporter une proportion de logements sociaux locatifs et/ou en accession.
- le R+0 des opérations pourront être à usage commercial ou de bureau.

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

ACCES

Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- Les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée.
- Les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé.

Règle

- a) Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

- b) 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 (voie d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 4 m) intégrant une aire de retournement en partie finale.
- c) Le nombre des accès sur la voie est limité à un accès lorsque :
 - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie présentant le moins de gêne pour la circulation.
 - Le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
- d) La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

VOIRIE

Définition

Sont considérées comme voirie les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

Règle

- Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique ou non :

LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATE-FORME
5 mètres sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 3 mètres	10 mètres sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 9 mètres

- Pour les opérations de plus de 2 lots, les voies en impasse 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, ...) de faire aisément demi-tour.
- Les voies devront accueillir les cheminements doux de la pièce « orientation d'aménagement et de programmation ».
- Les voies intérieures de l'opération devront éviter la linéarité sur une distance de plus de quatre lots.
- Les voies devront accueillir l'éclairage public, le modèle de candélabre devra être conforme au modèle de la collectivité.
- Toute nouvelle desserte sur voirie publique peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour

En secteur 1AUa spécifiquement, concernant la voirie centrale pénétrant d'est en ouest dans la zone, la largeur de la plateforme sera de 15 mètres, composée d'une chaussée de 5 mètres de large, d'une bande de stationnement au nord de la voirie, de 2 mètres de large, d'une bande arbustive vive de 1 mètre de large, d'une piste cyclable de 3,50 mètres. De l'autre côté de la voirie, une bande de stationnement discontinu entrecoupé d'espaces verts arborés et un trottoir. L'orientation d'aménagement et de programmation établie sur ce secteur servira d'accompagnement.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les systèmes collectifs d'assainissement d'eaux usées.

ELECTRICITE- TELEPHONE-RADIODIFFUSION-TELEVISION

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain ou, dans le cas d'impossibilités techniques, en câbles torsadés scellés le long des façades de la manière la moins apparente.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé.

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

HORS AGGLOMERATION

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- de **100 m** par rapport à l'axe de l'autoroute A10 et de la RN 10, en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme ;
- de **25 m** par rapport à l'axe de la RD 10, pour les habitations, et de 20 m pour les autres constructions ;
- de **15 m** par rapport à l'axe de la RD142^{E1}, pour les habitations, et de 10 m pour les autres constructions ;
- de **10 m** par rapport à l'axe de la RD115, RD115^{E1}, RD115^{E2}, RD133, RD133^{E12}, RD142^{E1}, pour les habitations, et de 8 m pour les autres constructions.

EN AGGLOMERATION

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer de **5 m** au moins par rapport aux limites d'emprise ou à l'alignement des constructions voisines existantes.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3 « Accès ».
- Lorsque la construction s'inscrit dans un parti d'aménagement d'ensemble compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

- Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites latérales donnant sur les voies et emprises publiques, dans une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue, **pour les secteurs 1AUa et 1AUb**.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3 « Accès ».
- Lorsque la construction s'inscrit dans un parti d'aménagement d'ensemble compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Deux constructions non contigües, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions, mesurées à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à **4 mètres**.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure quand leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient est fixé à 50 % maximum de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

La hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 8 mètres, et R+1, hauteur au faîteage.

Les constructions à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin ne devront pas dépasser 4 mètres, hauteur au faîteage.

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

LES FAÇADES

L'aspect, les couleurs et les matériaux employés ne doivent pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures. Les nuances des enduits et peintures employés iront des teintes gris ocre au sable jaune. En aucun cas les teintes pourront être brillantes et dans les tonalités de blanc.

LES COUVERTURES

- a) Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à 37% maximum.
- b) Les toitures à une pente sont autorisées pour les extensions de constructions existantes ou pour les dépendances d'une superficie inférieure à 20 m².
- c) Les règles énoncées pour les constructions traditionnelles neuves ne s'appliquent pas aux constructions contemporaines dont les proportions et l'aspect sont radicalement différents. Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent :
 - soit à la recherche d'une expression architecturale particulière (exemples : couverture en toile tendue, couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentue...)
 - soit à une approche environnementale (toiture végétalisée).
- d) Les couvertures des toitures en pente seront en matériau traditionnel de type tuile canal, romane, ou similaire, de couleur terre cuite naturelle. Toutefois, dans le cas de constructions avoisinantes couvertes d'autres types de matériaux ce mode de couvrement devra être conservé. Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

LES CLOTURES

- a) Les clôtures sur rue sont constituées d'un mur plein de 0,80 mètres maximum, surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grillage de couleur grise ou verte ou blanc doublé d'une haie vive rustique. Dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1.60m ;

Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain et les boîtes aux lettres doivent obligatoirement être intégrés dans la clôture.

- b) Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 2 m. Les clôtures seront constituées :
 - soit d'un mur plein,
 - soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
 - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur ne pourra être placé sur la façade donnant directement sur le domaine public ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative.

ANNEXES

Les annexes doivent présenter le même aspect que le bâtiment principal.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et usagers des constructions doit être assuré sur la parcelle recevant la construction et doit être en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AU, notamment les opérations d'aménagement devront comporter des aires de stationnement mutualisées entre les lots et les opérations.

Il respecte les « dispositions générales » du présent règlement au chapitre « stationnement ».

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres). Elle sera bien définie et traitée avec simplicité, en harmonie avec les lieux.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

Les opérations groupées devront comporter la réalisation d'un espace paysagé et planté commun correspondant aux prescriptions de l'orientation d'aménagement et de programmation A ce sujet, les préconisations de la charte paysagère du Cubzaguais pourront être prises en compte afin de compléter ces prescriptions.

Les fonds de parcelle donnant sur une voie publique seront traités côté partie commune avec une bande paysagère de végétaux persistants d'une hauteur suffisante.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Supprimé.

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

Les constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

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

Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.