

ZONE 1AUh
du PLU approuvé le 22/06/06
révisé le 11/05/07

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir un quartier d'urbanisation nouvelle en cohérence avec l'étude architecturale et paysagère réalisée par la municipalité.

Les voies publiques, les réseaux d'eau potable et d'électricité existants à la périphérie immédiate des zones **1AUh** ont une capacité suffisante pour satisfaire les besoins des constructions à implanter.

Pour cette zone **1AUh**, seule une opération d'aménagement d'ensemble sera autorisée.

Cette zone est donc urbanisable pendant la durée du PLU sous réserve de respecter les principes d'aménagement annexés au présent règlement.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, agricole et d'entrepôt commercial.

Le stationnement des caravanes isolée.

Les terrains de camping et de caravanage.

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les carrières et les stands de tir.

Article 1AUh 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Seule une opération d'aménagement d'ensemble sera autorisée, sous réserve d'être compatible avec les principes d'aménagement annexés au présent règlement.

Les constructions doivent être compatibles avec les principes d'aménagement définis par le PADD (orientations d'aménagement).

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être autorisées ne pourront être délivrées que dans le respect de la prise en compte du risque d'incendie et d'un déboisement préalable.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 1AUh 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leur sont adaptées.

L'accès à la zone 1AUh se fera par la partie Est au niveau de l'accès existant.

Article 1AUh 4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conformes aux dispositions du schéma général d'assainissement.

Les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation des sols (toitures, parkings...) doivent être absorbées sur le terrain de l'opération. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'écoulement des eaux pluviales devra respecter les principes d'aménagement annexés au présent règlement.

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain et la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré assemblé ou posé.

Article 1AUh 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article 1AUh 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement actuel ou futur de la voie communale.

Cette obligation ne s'applique pas :

- Aux voies de dessertes internes à l'opération d'aménagement ni aux voies piétonnes et cyclables non ouvertes à la circulation automobile.
- Aux annexes des constructions qui peuvent s'implanter à l'alignement de la voie notamment afin de s'adapter à la topographie du terrain.

Article 1AUh 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Pour la partie « haute » de l'opération :

Sauf cas d'implantation en limite, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Pour la partie « basse » de l'opération :

Toute construction doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois est autorisé, que la construction soit édifiée sur une des limites latérales en s'acolant de préférence au bâti existant pour préserver des possibilités d'adaptation telles que :

- la préservation d'accès en cœur d'îlots, ou de cour intérieure,
- la préservation d'éléments végétaux ou architecturaux remarquables,
- la difficulté technique de réaliser un bâtiment en mitoyenneté,

Article 1AUh 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AUh 9 - Emprise au sol

Les zones d'implantation des constructions sont définies dans les principes d'aménagement annexés au présent règlement.

Article 1AUh 10 - Hauteur

La hauteur de la plus grande façade, calculée à l'égout du toit, est limitée :

- à 7mètres pour la partie haute de la zone
- à 10 mètres pour la partie inférieure de la zone

Article 1AUh 11 - Aspect extérieur

L'aspect extérieur :

L'aspect extérieur des constructions pourra être contemporain, avec un souci d'intégration des toitures. Les installations solaires sont autorisées sous réserve d'être intégrées dans la composition architecturale.

Les teintes des enduits ne devront pas porter atteinte au paysage, par rapport aux perceptions rapprochées ou lointaines (voir palette de couleur proposée dans la notice de présentation du projet).

En façade, les couleurs claires et vives sont interdites, en particulier le blanc. Des couleurs vives pourront être apportées par les menuiseries et les volets.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques...) ne pourront être utilisés à nu et devront être enduits (ou bardés).

Si la pierre est utilisée, elle sera bâtie et appareillée avec soins.

Sont interdits : l'anastylose de construction traditionnelle (arcs bétons enduits ou plaqués de pierres, encadrements plaqués de pierre, frontons, colonnades, balustres...)

Les volumes :

Les constructions doivent comprendre des volumes simples de base carrée ou rectangulaire, alignés ou décalés perpendiculairement les uns par rapport aux autres. La volumétrie devra permettre d'utiliser au mieux les contraintes du site et son ensoleillement.

Les toitures :

Les toitures « terrasses » sont autorisées (y compris les toitures végétalisées) si elles font partie d'un ensemble de composition architecturale.

Les toitures classiques seront à deux pentes.

Les paraboles et antennes seront de teinte gris foncé.

Adaptation au terrain :

Les ruptures artificielles de terrain de plus de 50cm sont interdites, sauf murs de soutènement, qui devront revêtir un aspect traditionnel. Les soutènements en gros blocs rocheux sont interdits.

Article 1AUh 12 - Stationnement des véhicules

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article 1AUh 13 - Espaces libres et plantations

Les constructions devront respecter les principes d'aménagement annexés au présent règlement.

Un passage piéton orienté Nord-Sud devra être prévu sous forme de calade afin de relier la partie basse à la partie haute de la zone.

Les aires de stationnement doivent être localisées et aménagées de manière à limiter leur impact dans le paysage.

Une bande boisée devra être conservée en bordure Sud de la zone, en raison du dénivelé et des risques d'érosion.

La partie située en Sud-Ouest de la zone (« la pointe ») devra être traitée avec attention et structurée en paysage (murets à reconstituer pouvant servir également pour la collecte des eaux pluviales).

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Article 1AUh 14 - Coefficient d'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Non réglementé.