

## ZONE 1AUa

### Caractère de la zone :

La zone **1AUa** définit des secteurs à la périphérie immédiate desquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Cette zone comprend des terrains destinés à recevoir une urbanisation organisée. Elle est urbanisable sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans les conditions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et dans le présent règlement.

On distingue :

- le sous-secteur **1AUa1** sur lequel une servitude est appliquée au titre de l'article L123-2-a du code de l'urbanisme.
- Les sous-secteurs **1AUa3** à **1AUa5** sur lesquels s'appliquent des orientations d'aménagement et de programmation.

### **ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'ouverture de carrières,
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou de travaux publics,
- les établissements ayant des activités nuisantes pour l'habitat.
- les terrains de camping et de caravanning.
- les dépôts de toute nature (ferrailles, de matériaux, de déchets, de véhicules, etc.)
- les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage agricole

Dans le sous-secteur **1AUa1** : toutes occupations et utilisations du sol sont interdites en application de l'article L123-2-a du code de l'urbanisme selon lequel :

*« Le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :*

*a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ... ».*

### **ARTICLE 1AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans le périmètre susceptible d'être concerné par les risques d'inondation, afin de connaître les prescriptions et recommandations relatives à l'ensemble des risques concernant la zone, il convient de se reporter au PPRi (plan des risques naturels d'inondation) annexé au titre des servitudes d'utilité publique du PLU. Dans les autres secteurs de la commune, il convient de se reporter au PIZ joint en annexe.

Dans les secteurs concernés par le PIZ :

- en zone d'aléas fort (Z3) et moyen (Z2), toute construction nouvelle est interdite et le bâti maintenu à l'existant.
- en zone d'aléa faible (Z1), les constructions pourront être autorisées sous réserve de prescriptions à établir par un bureau d'étude sur la base de l'étude trajectographique réalisées en janvier 2005 par la société IMS-RM.

Dans les sous-secteurs **1AUa4 à 1AUa5** l'ouverture à l'urbanisation se réalisera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus dans les orientations d'aménagement et de programmation, compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).  
Dans le sous-secteur **1AUa3**, l'ouverture à l'urbanisation se fera sous forme d'aménagement d'ensemble.

En application de l'article L123-1-5-II-4, 10% du programme de construction des zones 1AUa devra être affecté à du logement locatif aidé.

### **ARTICLE 1AUa 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin avec servitude de passage.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Sur les voiries départementales, les accès pour les véhicules peuvent être munis d'un système de fermeture (portail). Celui-ci sera situé en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Les accès à partir de voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

#### **Voirie :**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou au nombre de logements qu'elles doivent desservir. Les opérations de 3 logements et moins, auront une chaussée de 4m minimum de largeur. Les opérations de 4 logements et plus, auront une chaussée de 5m minimum de largeur.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules légers de faire demi-tour.

Les accès et dessertes devront être compatibles avec les tracés et caractéristiques définis dans les Orientations d'aménagement.

### **ARTICLE 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau Potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément au règlement en vigueur du service de distribution d'eau.

#### **Assainissement :**

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément aux prescriptions du gestionnaire dudit réseau.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement approprié.

#### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales et de ruissellements, sans aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une infiltration sur place.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin d'assurer la gestion des eaux pluviales par infiltration, le coefficient d'imperméabilisation (surface des toitures, des parkings,...) devra être inférieur à 80%.

#### **Electricité - Téléphone :**

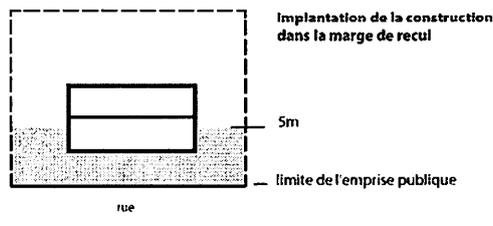
Les branchements individuels d'électricité et de téléphone seront enterrés.

#### **ARTICLE 1AUa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les façades sur rue des constructions doivent être implantées dans une marge de recul comprise entre la limite de l'emprise publique et 5m.



Les constructions et leurs annexes doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres des cours d'eau.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

**Application de la règle :** la distance de recul est calculée par rapport au nu de la façade du bâtiment.

#### **ARTICLE 1AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions en limite de propriété est autorisée dans la limite de 50 % de la longueur de la limite de propriété.

Dans les autres cas, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

Les annexes pourront être implantées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative

Lorsqu'une piscine est implantée sur la limite séparative, elle doit être protégée par un mur maçonné haut (2m). Dans les autres cas les piscines devront être implantées à 3 mètres minimum de la limite séparative à compter de l'intérieur du bassin.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

**Application de la règle :** Les balcons, escaliers extérieurs, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul lorsque leur profondeur est inférieure ou égale à 1 mètre.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée verticalement du point le plus haut de la construction (excepté les ouvrages techniques : cheminées, antennes, VMC, panneaux solaires ...) à la cote du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11m.

Pour les annexes non intégrées au volume de la construction principale la hauteur maximale est limitée à 4 mètres hors tout.

La hauteur des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

### **ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Principes généraux :

Toutes les constructions devront présenter un aspect fini.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux, site et paysages environnants.

Afin de faciliter l'instruction des demandes de constructions et de veiller à leur meilleure intégration, la commune conseille aux usagers de l'informer de leurs intentions. Le projet pourra être soumis par le demandeur à l'architecte consultant missionné par la commune qui transmettra son avis au service instructeur.

**Les Toitures** : les toitures papillons sont interdites.

**Les façades** : les façades devront présenter un aspect fini.

**Les clôtures** : dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, les clôtures seront traitées de façon homogène, selon la typologie de la limite à clore. Par exemple : un style de clôture sur les limites le long des voies, un autre style de clôture pour les limites séparatives ...

Pour les zones inondables, se reporter au règlement du plan de prévision des risques d'inondations annexé au titre des servitudes d'utilité publique du PLU, outre de se conformer à ses prescriptions :

La hauteur des clôtures bâties est limitée à 1,70 mètres. La base de la clôture en partie pleine, lorsqu'elle est autorisée par le PPRI, ne pourra pas excéder 1 mètre de haut. La partie supérieure sera obligatoirement à claire voie (grillage, palines, etc.), sauf 50 mètres de part et d'autre des carrefours où elle sera obligatoirement en grillage afin de dégager la visibilité du carrefour.

Exceptionnellement dans les zones blanches du PPRI ou hors zone du PPRI, lorsque la clôture sert de protection à une piscine (cf article 7), la clôture pourra être pleine et maçonnée sur une hauteur de 2 mètres et sur toute la longueur de la piscine plus 2 mètres de chaque côté maximum.

Les haies mono-spécifiques (de type thuyas ou autres) sont interdites. Les haies végétales devront être composées d'un assortiment de végétaux complémentaires (voir charte paysagère de l'Arlysère disponible en mairie).

Les coffrets de comptage ou de coupure seront obligatoirement intégrés dans les clôtures.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 1AUa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings ou des garages.

Dans certains secteurs identifiés dans les OAP, la gestion mutualisée du stationnement sera imposée.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Il est précisé que ces places de stationnement ne devront pas être implantées devant les accès (portails pour les véhicules).

Pour les autres constructions, il est exigé :

Commerces : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente

Bureaux : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

Hôtels : 1 place par chambre

Hôtels/restaurants, la règle la plus contraignante sera appliquée

Salles de spectacles et de réunions : 1 place pour 10 sièges ou usagers.

Locaux à usage artisanal : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Bâtiments d'intérêt général : Nombre de place adéquat avec la fonction du bâtiment (mini 3)

#### **ARTICLE 1AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne seront paysagées.

#### **ARTICLE 1AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE 1AUa 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

#### **ARTICLE 1AUa 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Toute construction, installation nouvelle, ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures (fourreaux,...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électroniques haut et très haut débit.