

CHAPITRE I

Dispositions applicables à la Zone 1AU

Caractère et vocation de la Zone

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme sous forme d'opérations d'ensemble exclusivement, à l'usage d'habitation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, l'urbanisation pourra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.

Le secteur 1AUr signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides joint dans le rapport de présentation

La zone 1AU et le secteur 1AUr sont phasés en 3 phases : les phases 1AU 1, 1AU 2 et 1AU3

Risques

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolation acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

RISQUES DE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

La commune est exposée au risque faible de retrait et gonflement des argiles. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

RISQUES DE MOUVEMENT DE TERRAIN

La commune est exposée au risque de mouvement de terrain. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

Ce risque se caractérise notamment par des éboulement , chutes de pierre.

RISQUES DE CAVITES SOUTERRAINES

La commune est exposée au risque de cavités souterraines. Les terrains suspectés sont indicés d'un "r".

RISQUES DE REMONTEES DE NAPPES

La commune est exposée au risque de remontées de nappes. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

La commune est aussi concernée par les risques sismiques (niveau 1), risque industriel et de transport de matières dangereuses.

Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les types d'occupation ou d'utilisation des sols :

- Les constructions à usage artisanal, industriel ou d'entrepôts ;
- l'hébergement hôtelier
- les bureaux
- les commerces
- Les exploitations agricoles et forestières ;

Article 1AU 2 : Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions spéciales

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de respecter les conditions ci-après :

Pour être ouverts à l'urbanisation, l'ensemble des projets situés dans la sous zone 1AU sera **soumis aux orientations d'aménagement et de programmation.**

Ainsi, la densité minimale sur la surface nette sera de 50 logements/ha sur les zones 1AU, UDra et UDa prises dans leur ensemble.

Il devra être prévu la réalisation d'un minimum de 30% de logements sociaux, sur une base de référence constituée par l'ensemble du périmètre de la ZAC.

La zone 1AU est phasée dans les orientations d'aménagements et de programmation :

La phase 1AU1 ne sera ouverte à l'urbanisation lorsque les secteurs UDra et UDa seront urbanisés à 50% (voirie et permis accordés).

La zone 1AU 2 sera ouverte à l'urbanisation lorsque la zone 1AU1 sera urbanisée à 60% (voirie et permis accordés).

La zone 1AU 3 sera ouverte à l'urbanisation lorsque la zone 1AU2 sera urbanisée à 60% (voirie et permis accordés).

Toutefois, il sera autorisé en secteurs 1AU 2 et 1AU3 , toutes réalisations des réseaux et des ouvrages techniques, nécessaires à la viabilisation du secteur 1AU1 puis 1AU2

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 1AU 3 : Accès et voirie

3.1 - Tout terrain non desservi directement par une voie publique ou privée est inconstructible

3.2 - Les dessertes créées à partir de servitudes sont autorisées.

3.3 - Les constructions ou installations doivent donner sur des voies permettant l'accès au matériel de lutte contre l'incendie.

3.4 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi tour, notamment aux véhicules des services publics.

3.5 - Les créations de voirie en impasse ne devront pas desservir plus de 5 logements.

3.6 - Toutes dispositions devront être prises pour assurer la lisibilité des véhicules sortant des propriétés

3.7 - Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries ne les inondent.

Article 1AU 4 : Desserte par les réseaux

Article 1AU 5 : Caractéristiques des terrains

Néant

Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le R123-10-1 ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

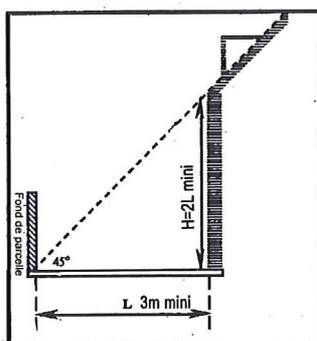
Tout ou partie de la façade avant (ou pignon) des constructions principales doit être implantée en retrait minimal de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions seront à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre de l'alignement.

Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le R123-10-1 ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, seront implantées en retrait par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de **1.90 mètres**.



Implantation par rapport à la limite de fond de parcelle

En limite de fond de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions peuvent être en limites séparatives ou en retrait minimal d'1 mètre.

Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

non réglementé

Article 1AU 9 : Emprise au sol

non réglementé

Article 1AU 10 : Hauteur des constructions

La hauteur est limitée à 13m à l'acrotère haut ou au faitage. La hauteur est calculée par rapport à la cote NGF du terrain naturel en tout point du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclus).

Article 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Non réglementé

Article 1AU 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum 1 place de stationnement intégré par logement ; En sus, il sera prévu du stationnement pour les vélos à raison d'au minimum 1m² par logement.

Article 1AU 13 : Espaces libres et plantations

Les essences non locales qui banalisent le paysage sont interdites.

Les espaces libres non imperméabilisés doivent être plantés. Sur chaque lot, 40% de la surface doit être traité en espace vert.

SECTION III PERFORMANCES ET RESEAUX ELECTRONIQUES

Article 1AU 14 : Performances énergétiques et environnementales

non réglementé.

Article 1AU 15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Si les infrastructures ou les réseaux de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement se raccorder. Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et des fourreaux de façon à pouvoir se raccorder.