

Chapitre 1

Zone 1 AU

ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone naturelle destinée à court terme à être ouverte à l'urbanisation sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

L'utilisation du sol est donc subordonnée à la réalisation d'un aménagement d'ensemble comprenant notamment la définition des caractéristiques des différents réseaux et le phasage de leur réalisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

La zone est pour tout ou partie incluse dans le périmètre de protection des Monuments Historiques

Les dispositions réglementaires applicables pour les articles 2 à 14 sont celles de la zone U correspondante : UC, UE, UA, UL, prenant en compte les conditions particulières du présent règlement pour la réalisation des nouvelles opérations

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Dans les marges de reculement :

Sans objet.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet.

Sur l'ensemble de la zone :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Les affouillements et exhaussements de sol, quelles qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, de régulation des eaux pluviales, la sécurité incendie ou d'aménagement publics urbains.
- Les exploitations de carrières.
- Les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits dans la zone U correspondante ainsi que ceux qui ne satisfont pas aux conditions fixées à l'article 1 AU.2

ARTICLE 1AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont admis sous réserve que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site.

Dans les marges de reculement :

Sans objet.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet.

Sur l'ensemble de la zone :

1. Les types d'occupations admis par les règlements des zones U correspondantes (UC, UE, UA, UL)

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les constructions, installation, aménagements et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectif (réseaux, assainissement, eau potable,...).

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de construction, travaux, installations ou aménagements autorisés dans la zones, à la gestion des eaux pluviales, à la sécurité incendie ou à des infrastructures routières (soumis à l'article R 421-19 § k du code de l'urbanisme).

2. Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation de la zone seront réalisés ou programmés, les opérations nouvelles pourront être réalisées selon les dispositions du présent règlement, le PADD et les orientations d'aménagement fixées par la commune, dans le cadre d'un schéma d'aménagement s'ensemble démontrant la faisabilité de l'opération telle qu'exposée dans en préambule du règlement de la zone 1 AU.

Conditions particulières pour la réalisation des nouvelles opérations.

Dans les différentes zones 1 AU

Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation du secteur seront réalisés ou programmés, les opérations nouvelles devront remplir les conditions suivantes sous réserve des articles 3 à 14 de la zone urbaine correspondante (UC, UE, UA, UL).

L'aménagement des secteurs 1 AU devra respecter les principes définies par les orientations d'aménagement.

Les terrains pourront être urbanisés en plusieurs opérations, dans le respect du PADD et des orientations d'aménagement du présent PLU.

Les opérations en zone AUC et AUE devront respecter les principes de programmation des typologies de logement et de mixité sociale établis par le PADD et par les documents supra-communaux en cours de validité (SCOT, PLH).

Les opérations s'inscriront dans la continuité du bâti existant s'il y a lieu : respecter les logiques d'implantation (alignements, reculs) et les gabarits (volumétrie, hauteur).

Les opérations s'inscriront autant que possible dans le respect de la trame bocagère existante.

Les haies repérées au plan doivent être conservées ou créées comme espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Les opérations s'inscriront autant que possible dans le respect de la topographie et de l'orientation du terrain pour optimiser l'ensoleillement, une organisation des façades cohérente par rapport aux vues lointaines

Lorsque le terrain le permet et dans tous les cas d'opérations groupées, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales non stockées, et ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, ou par l'ensemble des propriétés en cas d'opération groupée, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et intégrés aux aménagements urbains par un traitement qualitatif (bassins, roselières, fossés, noues...).

Les opérations proposant des apports techniques au plan énergétique pourront faire l'objet d'études particulières

Afin de minimiser l'impact des constructions sur l'environnement de favoriser l'emploi de matériaux de construction de faible incidence sur l'environnement et la santé des habitants, les volumes devront relever d'une réelle réflexion architecturale tant au niveau des choix formels qu'au niveau du positionnement et de l'intégration des bâtiments dans le site. Les choix de localisation, d'orientation et de conception des logements doivent lui permettre d'optimiser les dépenses énergétiques et les confort thermiques et lumineux en toutes saisons.

Les procédés de captages solaires et de récupération d'eau pluviale, dont l'utilisation est fortement recommandée, seront intégrés à l'architecture de la construction neuve pour éviter toute impression d'effet rapporté.

L'aménagement réalisé à l'occasion des différentes opérations devra permettre d'assurer les liaisons routières, cyclables et piétonnes avec les autres quartiers de la commune et assurer le désenclavement des parcelles voisines classées 2AU, s'il y a lieu, en vue de leur urbanisation à terme.

Les aménagements urbains devront proposer des espaces publics structurant et qualifiant des unités de voisinage identifiables.

Les dispositions réglementaires applicables pour les articles 2 à 14 sont celles de la zone U correspondante : UC, UE, UA, UL, prenant en compte les conditions particulières du présent règlement pour la réalisation des nouvelles opérations, ainsi que les orientations d'aménagement, s'il y a lieu.