

TITRE III
LES ZONES A URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

ZONE A URBANISER

Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme, soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les autres unités de la zone ne pourront être urbanisées que lorsque les conditions prévues au paragraphe précédent seront remplies.

Les zones 1AU sont au nombre de quatre : zone 1AU « Au Moulin de la Racace », zone 1AU « La Redoute / Aux Carces », zone 1AU « Brouillayre », zone 1AUa « Aux Moulins ».

La zone 1AU comprend un secteur de zone, 1AUh, correspondant au lieu-dit « Le Basque ».

ARTICLE 1AU.0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441.1 à L 441.3 du code de l'urbanisme.

2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.

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

ARTICLE 1AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 1AU.2 est interdite.

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

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, sont admises :

1 - Les constructions desservies par les équipements internes à la zone, au fur et à mesure de leur réalisation, notamment celles à usage d'habitation, d'équipements collectifs, d'hôtellerie, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services, ainsi que leurs annexes.

2 - les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant habitations, équipements collectifs, bâtiments annexes et locaux à usage d'activité qui leur sont directement liés (commerces, artisanat, services).

3 - Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire, nécessaires au fonctionnement des divers réseaux).

Les constructions autorisées dans la zone, situées dans les zones de bruit figurant sur les plans, doivent respecter les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie 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.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

2-Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

Voie publique : largeur minimale d'emprise : 7 mètres, de chaussée : 5 mètres.

Voie privée : largeur minimale d'emprise : 5 mètres, de chaussée : 3,5 mètres.

Les voies en impasse, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique, doivent comporter dans leur partie terminale une raquette de retournement permettant l'inscription d'un cercle de 15 m au moins de diamètre, non compris les trottoirs.

ARTICLE 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2) Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Le raccordement des eaux industrielles et de certaines eaux résiduaires non domestiques, sur le réseau public d'assainissement est subordonné à un traitement après autorisation de la collectivité propriétaire des ouvrages (article L 1331-10 du code de la santé publique).

Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet, par le biais d'un regard de branchement.

3) Réseaux divers

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés seront obligatoirement souterrains.

ARTICLE 1AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AU.6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation sera édifiée soit à l'alignement, soit à cinq mètres minimum de l'alignement.

Dans le secteur 1AUa, toute construction ou installation sera édifiée à 25 m minimum de l'axe de la RN.10.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

ARTICLE 1AU.7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque la construction ne jouxte pas les limites séparatives, elle doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Les annexes séparées de l'habitation principale pourront être implantées en limite séparative, avec une hauteur maximum de 3,5 m sur cette limite.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une à l'autre soit au moins égale à la hauteur de la plus élevée d'entre elles. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE 1AU.9 : EMPRISE AU SOL.

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne pourra excéder 25 %.

ARTICLE 1AU.10 : HAUTEUR MAXIMUM

Toute construction aura une hauteur limitée à 7 mètres à l'égout du toit .

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions ou installations à édifier ne devront par leur situation, leurs dimensions, leur densité, leurs aspects extérieurs ou leur importance, porter atteinte au caractère et à l'harmonie du bâti environnant et aux paysages avoisinants.

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tel que briques creuses, parpaings..) est interdit.

Les enduits et peintures pour les revêtements de façade doivent être de couleur claire (tel que ton pierre, sable, ou couleurs voisines).

Toitures

La pente des toitures n'excédera pas 45 %.

Les toitures ou couvertures de teinte foncée (type ardoise anthracite, béton noir ...) sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Des prescriptions différentes peuvent être appliquées:

- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toitures intéressées,
- pour les constructions publiques.

Eléments en saillie

Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur la construction.

Clôtures

Sont autorisées :

- les murs de pierres sèches de 1,20 m de hauteur,
- les murs bahut de 1,20 m de hauteur maximum, éventuellement surmontés d'une grille (hauteur maximum de l'ensemble de 1,70 m).
- les haies vives, les grilles (hauteur maximum de 1,70 m).

ARTICLE 1AU.12 - STATIONNEMENT

1°) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ; il est défini ci-après par fonctions, la superficie à prendre en compte (le stationnement d'un véhicule étant de 25 m²)

b) pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé 2 places de stationnement par logement ; pour les constructions à usage d'habitation collective, une place et demie de stationnement par logement,

b) pour les constructions à usage de bureaux, commerces et bâtiments publics, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette de la construction,

c) pour les restaurants et hôtels, une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre,

d) pour les établissements d'enseignement, une place de stationnement par classe.

2°) Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.421 - 3 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres devront être aménagés. Ces aménagements devront faire largement appel aux plantations.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour trois véhicules.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le C.O.S. applicable à la zone 1AU est fixé à 0,2.

Le C.O.S. applicable au secteur de zone 1AUh est fixé à 0,15.