

CHAPITRE I : dispositions applicables à la zone AUh

Zone, équipée ou non, réservée pour une urbanisation sur la base d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Elle comporte des secteurs AUh1, AUh2 et AUh3 dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont précisées dans un document d'orientation d'aménagement.

Elle comprend un secteur AUhf qui, tout en étant destiné à une urbanisation future, demeure pour l'heure fermé et qui ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après une modification ou une révision du PLU. Le secteur AUhf représente donc un potentiel de développement urbain à plus long terme.

ARTICLE AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ne s'inscrivant pas dans un projet d'aménagement d'ensemble.

En AUhf, toute nouvelle construction.

Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.

Les créations ou extensions d'installations classées autres que celles admises à l'article AUh 2.

Les décharges et les dépôts de véhicules.

Les affouillements et exhaussements des sols.

Les terrains aménagés de camping et de caravanage.

Le stationnement isolé ou collectif de caravanes.

Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisir.

Les constructions et installations à usage d'industrie ou d'entrepôt.

ARTICLE AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les opérations d'aménagement devront respecter les principes et l'esprit des orientations d'aménagement du PLU. Dans ce cadre, la réalisation par phases est possible à la condition d'assurer la possibilité de poursuivre l'aménagement de la zone défini par les orientations d'aménagement.

Dans le cas des secteurs AUhf, les orientations d'aménagement sont données à titre indicatif et ne seront à prendre en compte, en l'état ou modifiées, qu'à la suite de l'ouverture à l'urbanisation du secteur de zone à la suite d'une procédure de modification ou de révision.

Les constructions ou extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles présentent un caractère de service pour l'utilisateur et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Au niveau des secteurs de zone AUh délimités sur le document graphique, toute opération créant ou permettant de créer 5 logements et plus devra comporter 20 % de logements locatifs conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.

Conformément à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, l'ensemble des règles édictées par le PLU s'appliquent à la parcelle et non au regard de l'ensemble du projet lorsque celui-ci conduit à une division en propriété ou en jouissance du terrain d'assiette d'origine.

ARTICLE AUh 3 - ACCES ET VOIRIE

Le schéma de voirie devra respecter les principes définis par le document d'orientations d'aménagement.

Les voies de desserte principales devront avoir une chaussée de 6 m. Les voies de desserte secondaires devront avoir une chaussée de 5 m.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité sera appréciée en fonction de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Chaque opération devra comporter des cheminements doux destinés aux piétons et cyclistes, se connectant de manière efficace avec les dessertes situées en amont et en aval et visant à permettre les liaisons avec les pôles centraux du bourg. Ces cheminements devront s'intégrer dans une emprise publique d'au moins 5 m de large.

ARTICLE AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite l'eau potable, doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

- Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement ou, en l'absence de réseau, doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques en vigueur et susceptible d'être raccordé au réseau d'assainissement dès qu'il aura été réalisé.

Les eaux pluviales devront être prioritairement traitées par infiltration sur l'îlot de propriété concerné. Pour les eaux de voirie, un système sera mis en place et défini en fonction des caractéristiques pédologiques du terrain. Si des dispositifs de collecte et stockage doivent être installés, ils devront respecter un souci de gestion intégrée des eaux pluviales grâce à des aménagements favorisant l'infiltration sur site et tenant compte des possibilités de réutilisation in situ des eaux récupérées (arrosage, usage domestiques non corporels et non alimentaires...) et participant à la composition urbaine et paysagère de l'opération (insertion dans des espaces traités paysagèrement).

- Electricité - Téléphone :

La création de réseaux, les extensions, les renforcements, ainsi que les nouveaux branchements seront obligatoirement enterrés ou posés en façade.

ARTICLE AUh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans prescription.

ARTICLE AUh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à l'alignement ou à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer. Par ailleurs, pour la construction principale, à usage d'habitation, le recul par rapport à l'alignement ne pourra être supérieur à 10 mètres.

Ces distances sont mesurées en tout point du bâtiment.

ARTICLE AUh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée sur limite séparative ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres (en tout point du bâtiment).

Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt, toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux. Cette distance est ramenée à 6 mètres au niveau des terrains situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace collectif large de 6 mètres minimum le long de ces limites.

ARTICLE AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE AUh 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la surface du terrain.

ARTICLE AUh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur totale des constructions est limitée à deux niveaux (R+1).

ARTICLE AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR

• Principe général

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

• Règles particulières à respecter pour les constructions à usage d'habitation

- Volumétrie

Les volumes des constructions devront demeurer simples.

L'une des façades de la construction principale devra être parallèle à l'alignement. La façade orientée vers l'espace public devra être composée comme une façade principale.

Tout projet devra comporter des éléments architecturaux inspirés des constructions traditionnelles qui utilisaient largement le bois : porches, auvent, colombage, bardage...

- Toiture

Les toitures de chaque volume de la construction comporteront un maximum de 4 pans. Dans le cas de plusieurs faitages sur une même construction, ils seront parallèles ou perpendiculaires entre eux. En dehors des toitures végétalisées, les toitures terrasses intégrales sont interdites. Elles sont autorisées pour des éléments de liaison entre volumes.

Les débords de toiture seront d'au moins 50 cm à rampants visibles. Hormis pour les toitures-terrasses, la couverture devra avoir l'aspect d'une couverture en tuile de type canal ou en tuile mécanique plate de teinte terre cuite.

- Matériaux et couleurs

Les maçonneries seront enduites. Les enduits seront de teinte blanc à sable clair.

Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches) : planches verticales avec couvre joint. Dans le cas d'un mur de soubassement sa hauteur sera limitée à 45 cm.

Les couleurs vives sont proscrites au niveau des menuiseries et volets. Les couleurs devront faire référence aux couleurs traditionnelles utilisées dans la région : gris-vert, gris-bleu, rouge basque, vert basque, vert wagon, vert olive, brun foncé, blanc pour les menuiseries et volets. Dans le cas de constructions en bois, les menuiseries et volets devront avoir une tonalité en harmonie avec les murs. Pour une même construction, l'ensemble des fermetures (volets roulants, à la française) sera traité dans la même coloration.

- Ouvertures

Les ouvertures seront à linteaux droits, de préférence plus hautes que larges pour les ouvertures classiques (ouvrant à la française).

- Clôtures

Les clôtures seront exclusivement grillagées, de couleur grise ou verte. Sur l'alignement elles seront installées à l'arrière d'une haie vive telle que définie à l'article AUh 13.

- Panneaux solaires et photovoltaïques

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés en tant qu'éléments constitutifs des constructions neuves et s'harmoniser avec l'esthétique de la construction.

• Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt :

Au niveau des haies, clôtures et installations provisoires de même usage, les matériaux et végétaux inflammables sont proscrits le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.

ARTICLE AUh 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations à savoir :

- pour les constructions à usage d'habitation :

- Dans la limite de 200 m² de SHON affectée au logement : 1 place par tranche de 100 m² arrondie au nombre supérieur ;
- Au-delà de 200 m² de SHON : une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors oeuvre nette de construction, avec un minimum de 1,3 places par logement.

- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors oeuvre nette de construction,

- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre,

- pour les salles de spectacles, les salles polyvalentes ou sportives, une place pour 5 spectateurs,

Le nombre de places est arrondi au nombre entier immédiatement supérieur à celui résultant du calcul.

ARTICLE AUh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute opération d'ensemble doit comporter au moins 20 % du terrain d'assiette en espaces verts collectifs largement ouverts sur les voies de circulation, les bordures de voies de moins de 2 mètres de large n'étant pas comptabilisées dans le calcul de ce pourcentage.

D'une manière générale, l'aménagement de l'espace libre doit participer à la composition de la zone bâtie dans l'objectif d'améliorer la forme urbaine globale du secteur (identité, cadre de vie, paysage urbain...) et son fonctionnement (circulation, détente ...). L'espace libre ne doit ainsi pas être conçu comme un simple élément de décor mais contribuer à la qualité de vie du quartier dans lequel il est aménagé. Les espaces libres doivent être aménagés et plantés dans le souci de participer à une

composition qualitative du paysage urbain. En outre, tous les espaces libres (zones de stationnement, aires de jeux, bordures des voies de circulation) doivent être aménagés et plantés.

Ces espaces libres seront en particulier ceux qui sont définis dans le document définissant les orientations d'aménagement intégré dans le PLU. Une bande de 20 mètres minimum le long de la RD 652 sera maintenue libre de toute construction et plantée d'arbres d'essences locales. Les abords des voies principales seront plantés d'arbres d'alignement.

- Au niveau des espaces privés :

30 % du terrain seront réservés pour être aménagés en espace vert. Cet espace de jardin sera planté et arboré, libre de toute construction et ne devra pas comporter de surfaces imperméabilisées.

L'utilisation systématique de haies rectilignes et monospécifiques (thuyas, laurier...) en périphérie de parcelles bâties conduit à une banalisation du paysage résidentiel.

Ce type de plantation devra être évité. Il lui sera préféré un agencement végétal plus souple et plus varié - tant dans les plans, les volumes, l'épaisseur et les essences - participant de manière plus efficace à l'agrément du cadre de vie et à l'intégration paysagère, tout en assurant le même isolement visuel lorsque celui-ci est recherché.

Pour cela, le projet de plantation devra s'inspirer des options paysagères suivantes :

- Tenir compte des espaces plantés proches afin de donner une dimension collective au paysage résidentiel.
 - Parmi la palette d'espèces retenues, intégrer des plantes d'essence locale ou familières des paysages locaux.
 - Associer toujours plusieurs essences en mélange.
 - Mêler essences caduques et persistantes (dans les proportions 1/3 - 2/3 à 1/4 - 3/4 au bénéfice des persistantes).
 - Dans une option de haie libre - particulièrement recommandée en limite de propriété, par opposition à la haie taillée plus appropriée à proximité des constructions - jouer sur les différences de tailles, de couleurs, de ports et de feuillages.
 - Varier les plans en préférant la plantation sur plusieurs lignes à la plantation sur une ligne suivant la limite de propriété.
 - Examiner la possibilité d'associer la plantation avec la topographie naturelle ou artificielle (talus...) du terrain.
- Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt :
 - Toute opération d'ensemble devra maintenir un espace libre large de 6 mètres minimum le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux. Cet espace devra être accessible pour les véhicules de lutte contre les incendies depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Ils seront engazonnés et plantés d'arbres feuillus peu combustibles sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.
 - Au sein des terrains privés bâtis, le recul minimum de 6 ou 12 mètres (voir article 7) des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux devront être maintenu libre de tout matériau ou végétal inflammable.

ARTICLE AUh 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescription.