

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU et aux secteurs 1AUzp, 1AU* et 1AUzp*

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'espaces non bâtis ou faiblement occupés dont l'urbanisation, essentiellement destinée à l'habitation, doit se faire par une opération d'ensemble portant sur l'ensemble de chaque zone, ou par parties, à mesure des équipements, sous réserve de dispositions techniques et urbanistiques qui ne nuisent pas à l'aménagement d'ensemble.

L'ouverture à l'urbanisation peut se faire en dehors de la modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), en application de l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme, 2^{ème} alinéa.:

Elle est inscrite en partie dans le périmètre de la ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) ; des prescriptions particulières sont portées au règlement de ZPPAUP (voir plan réglementaire et règlement en annexe), notamment en termes de restrictions aux démolitions, à la modification d'aspect des immeubles et pour les constructions neuves et leurs abords.

Elle comprend :

- un secteur 1AUzp compris dans le périmètre de la ZPPAUP
- des secteurs 1AU* et 1AUzp* non desservis par le réseau d'assainissement collectif.

Les Orientations d'Aménagement déterminent les dispositions structurantes des zones à urbaniser, en disposant la position des accès obligatoire et en donnant à titre indicatif le tracé des voies principales à mettre en œuvre.

RAPPEL :

Par délibération du Conseil Municipal du 30 novembre 2009

- *Les clôtures sont soumises à déclaration préalable*
- *Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir*

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant au plan

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les défrichements sont soumis à déclaration dans les espaces boisés non classés soumis au régime forestier.

ARTICLE 1AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

- Les constructions à usage commercial dont la Surface de Plancher réservée à cet usage est supérieure à 300 m².
- Les constructions à usage d'entrepôts ou de dépôts sauf ceux liés aux commerces ou services de première nécessité.
- Les constructions à usage agricole, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 1AU2
- Les installations classées, sauf dans les conditions énoncées à l'article 1AU 2 ci-dessous.
- Les caravanes isolées.
- Les terrains de stationnement de caravanes.
- Les terrains de camping.
- Les installations et travaux d'intérêt collectif sauf les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les carrières.



ZONE 1AU

En outre dans les secteurs 1AUzp et 1AUzp* les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

ARTICLE 1AU 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis à des conditions particulières,

- Les installations classées ne sont admises que si elles sont liées à l'activité des quartiers (petits ateliers, boulangeries, charcuteries, bâtiments et travaux publics, garages réparation et services) et que :
 - o leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
 - o qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises ;
 - o que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- Les travaux de modification ou d'extension des installations classées existantes ne sont autorisés que si des améliorations sont apportées afin d'en diminuer les nuisances.
- L'extension mesurée des constructions à usage agricole ne comportant pas d'animaux d'élevage, de stockage de produits dangereux ou polluants, d'ensilage, peuvent être autorisées si par leur disposition et leur accès elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.

ARTICLE 1AU 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I – ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

II – VOIRIE :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les constructions et aménagement doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à leur importance ou à leur destination.

Les caractéristiques de ces voies ne doivent pas rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être justifiées par l'impossibilité technique de réaliser un circuit en boucle ou de rue à rue ; elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Lorsque les plans d'organisation des zones présentent des indications d'accès, leur réalisation s'impose de la manière suivante :

- Flèches d'accès-sortie (flèches portées en rouge au plan) : la desserte de l'ensemble de la zone ou du secteur doit se faire sous la forme d'un circuit raccordant les flèches

ZONE 1AU



elles ; la position des points d'entrées-sorties est donnée à titre indicatif et peut être l'objet d'adaptions sur le tronçon de voie concerné au plan,

- Les voiries imposées (tracées en tirets orange au plan) : leur emprise et leur disposition sont imposées ; une marge d'adaptation du tracé peut être admise sur 10,00m au maximum, sous réserve de ne pas compromettre des raccordements concernant des unités foncières riveraines.
- Les emplacements réservés pour voies nouvelles : leur tracé est imposé si l'acquisition est effectuée par voie de préemption ; dans le cas contraire, les mêmes dispositions que les voies imposées tracées en tirets orange s'appliquent.

ARTICLE 1AU 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

I – EAU

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II – ASSAINISSEMENT

1 – Eaux usées:

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.
- Les rejets des effluents non domestiques dans le réseau collectif de collecte des eaux usées domestiques doivent être préalablement autorisés, accompagnés éventuellement d'une convention de rejet, par la collectivité compétente, conformément à l'article L 1331.10 du code de la santé publique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est admis avec élimination par le sol, conformément aux règles en vigueur et aux prescriptions édictées par l'organisme compétent.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- L'évacuation, des eaux usées non traitées, dans les rivières, fossés, lacs ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

En secteur 1AU* :

L'assainissement autonome individuel est admis, conformément aux prescriptions édictées par l'autorité compétente,

Dans le cas où la solution retenue nécessiterait un rejet en milieu hydraulique superficiel, le pétitionnaire devra préciser le lieu et les conditions de rejet des effluents traités dans le milieu hydraulique superficiel.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

L'évacuation, des eaux usées non traitées, dans les rivières, fossés, lacs ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.



ZONE 1AU

2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration et au stockage des eaux pluviales doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération et du terrain.

III - AUTRES RESEAUX

Les branchements aux réseaux publics ou privés doivent être enterrés, ou, en cas d'impossibilité technique, les branchements doivent être configurés pour être raccordé à un réseau enterré ultérieurement.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

ARTICLE 1AU 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle dans la zone 1AU, sauf en secteur 1AU*.

Dans les secteurs 1AU* et 1AUzp* :

Si le raccordement au réseau public d'assainissement est impossible pour des raisons techniques, la superficie du terrain doit être conforme aux prescriptions édictées par l'organisme compétent.

Les unités foncières existantes avant l'approbation du P.O.S. du 23/12/2001 sont constructibles, si elles ont une superficie suffisante déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement.

ARTICLE 1AU 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - En bordure des Routes Départementales les constructions doivent être édifiées en respectant une distance minimale de 15 m par rapport à l'axe des voies, sauf :

- en cas ligne de recul obligatoire portée au plan

2 – A l'intérieur des parties agglomérées, telles que déterminées et matérialisées en application du Code de la Route et en bordure des autres voies, les constructions doivent être édifiées en respectant :

- o un retrait minimum de 6 m par rapport à l'alignement des voies d'une largeur de plateforme supérieure ou égale à 8 m.
- o une distance minimum de 10 m par rapport à l'axe des voies d'une largeur de plateforme inférieure à 8 m.

3 - Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 2 sont possibles :

- o lorsque la construction s'intègre dans un projet de groupement d'habitation ou de lotissement.
- o lorsque la construction jouxte une construction existante et en bon état, dans ce cas l'implantation sur le même alignement que la construction existante peut être autorisée.



ZONE 1AU

ARTICLE 1AU 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives aboutissant sur les voies, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (H/2 minimum 3 m)

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'aboutissant pas sur les voies, devra respecter la règle H/2 minimum 3 m.

Toutefois, l'implantation en limite séparative arrière est autorisée pour des constructions n'excédant pas une hauteur de 4 m hors tout, mesure prise à partir du niveau naturel du fonds voisin considéré.

ARTICLE 1AU 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 1AU 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 40 % de l'unité foncière

ARTICLE 1AU 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 3 niveaux soit R+ 1 + C.

ARTICLE 1AU 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.)

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Tout style de construction spécifique à une autre région est totalement proscrit.

1 – TOITURES :

Le matériau utilisé sera de la teinte ardoisée. La pente de la toiture doit correspondre à la pente exigée par la nature et la mise en œuvre du matériau utilisé.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions annexes.

En outre dans les secteurs 1AUzp et 1AUzp* les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

2 – APPAREILS DE MURS ET ENDUITS :

Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

ZONE 1AU



La couleur sera recherchée dans une gamme de coloris naturels correspondant au caractère du bâtiment.

Le blanc pur et le gris ciment sont interdits.

En outre dans les secteurs 1AUzp et 1AUzp* les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

3 – MENUISERIES ET FERRONNERIES EXTERIEURES :

Les peintures des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade et de couleur discrète.

En outre dans les secteurs 1AUzp et 1AUzp* les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

4 – CLOTURES :

Les clôtures, si elles sont prévues, ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1.40 m sur rue et à 1.80 m sur les autres limites séparatives.

En outre dans les secteurs 1AUzp et 1AUzp* les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

5 – ESPACES LIBRES

Dans les espaces verts protégés (E.V.P.), au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds évidés, (de ronds alignés pour les arbres alignés ou de liseré vert pour les haies), les occupations et utilisations du sol sont l'objet de dispositions portées aux articles 1 & 2 du règlement du présent P.L.U..

Les espaces verts protégés sont soumis aux prescriptions suivantes:

- l'emprise mentionnée doit être maintenue ou reconstituée en espaces verts, en l'absence d'espace vert ;
- les alignements d'arbres doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires,
- les haies ou rideaux d'arbres doivent être maintenus (sauf au droit des accès aux parcelles).

En outre dans les secteurs 1AUzp et 1AUzp* les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

ARTICLE 1AU 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation

2 places par logement

- pour les constructions à usage de bureaux

une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.

ZONE 1AU



- pour les constructions à usage commercial

1 place de stationnement par tranche de 40 m².de surface de vente.

- pour les constructions à usage d'hôtel et restaurant :

une place par chambre

une place par tranche de 10 m² de Surface de Plancher de salle de restaurant

- pour les salles de spectacles, de réunions et les installations sportives :

Le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont les plus directement assimilables.

ARTICLE 1AU 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité.

A l'intérieur des espaces verts à protégés figurés au plan par une trame à petits ronds, en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme :

- la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés
- les alignements d'arbres doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires,
- les haies ou rideaux d'arbres doivent être maintenus (sauf au droit des accès aux parcelles).

Des plantations peuvent être imposées pour la réalisation des parcs de stationnement à l'air libre ; les parkings publics ou privés d'une capacité supérieure à 10 places devront être composés avec la plantation au minimum d'un arbre à haute tige pour 6 places, répartie sur l'aire de stationnement, sauf impossibilité technique (parking sur terrasse bâtie).

ARTICLE 1AU 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Sans objet.

