

VII. ZONE 1AU



ARTICLE 1AU1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdits :

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, et la sécurité d'un quartier d'habitation ou avec la protection de la ressource en eau dans les périmètres de protection établi autour du forage de la Fontaine aux malades,
- L'exploitation forestière,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habit humain ;
- L'hôtellerie en plein air (terrains de camping et de caravanage et parcs résidentiels de loisirs,
- Tous types d'habitations légères de loisirs),
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AU2,
- Les abris de fortune, dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés,
- Toute construction agricole ou toute transformation de bâtiments existants en bâtiment agricole en dehors des terrains explicitement dédiés à leur accueil,
- Le stationnement isolé ou collectif des caravanes pour une durée supérieure à 3 mois,
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés à des travaux d'aménagement d'espace public ou à des travaux de construction,
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 mètres carrés au moins et que leur hauteur atteint 1,5 mètres. Sauf si cela est rendu nécessaire par la réalisation d'une opération d'aménagement d'envergure (notamment dans le cadre de la réalisation de la ZAC St-Ursin),
- Toute opération ne faisant pas l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble à l'échelle de chaque zone 1AU ou d'un ensemble de secteurs 1AU, hormis dans le cas d'équipements d'intérêt collectif.

De plus, dans les zones de risques :

Risques liés aux inondations par remontée de nappe

- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
 - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
 - L'infiltration des eaux pluviales dans le sol,
 - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres (trame  sur la carte des risques), sont interdits :
 - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
 - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).


De plus, dans les périmètres de protections établis autour du forage de la Fontaine aux malades, au titre de l'article R123-11 b du Code de l'Urbanisme :

Les périmètres de protection éloignée font l'objet d'un figuré particulier : . Il a été défini par arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique du 24 septembre 1970 et 05 Mars 1999.

Au sein de ce périmètre, sont interdites toutes constructions ou installations contraires aux dispositions de cet arrêté préfectoral, notamment l'infiltration des eaux pluviales dans le sol par un système d'engouffrement rapide (puisard, puits perdu...).

ARTICLE 1AU2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone AU sont autorisés sous conditions :

- Les aménagements, les extensions mesurées des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes contiguës ou non, sous réserve de respecter l'aspect général préexistant (rythme et volumétrie),
- Les constructions individuelles sont admises sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble approuvée et dont les travaux d'aménagement prévus dans ce cadre (VRD...) ont été réalisés,
- Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve d'être effectuée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble acceptée par le Conseil Municipal et de respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (le respect en terme de compatibilité des OAP est obligatoire pour toutes les occupations et utilisations du sol),
- Les activités soumises à la législation relatives aux installations classées et assujetties au régime de la déclaration, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient :
 - nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone,
 - justifiés par la topographie du terrain (intégration dans la pente), dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique respectant les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (haies sur talus, noues,...).
- La reconstruction après sinistre, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux.
- Les constructions nouvelles devront faire l'objet d'une isolation acoustique conformément à l'article 13 de la loi bruit du 31 décembre 1992, au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, et à l'arrêté du 30 mai 1996, si elles se situent dans la zone de nuisance représenté dans le document graphique par le figuré suivant : .

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement du secteur, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général.

ARTICLE 1AU3 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Accès

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Desserte en voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Liaisons douces

Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants. La perméabilité de ces cheminements, par l'utilisation de matériaux drainants, est vivement encouragée.

ARTICLE 1AU4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Les déchets solides ou liquides de la production industrielle devront faire l'objet de traitements appropriés afin de leur ôter tout caractère de danger ou d'insalubrité et être ensuite évacués par les soins et sous la responsabilité du producteur. Ils ne devront en aucun cas être évacués avec les ordures ménagères.

Alimentation en eau potable

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.

Le branchement est obligatoire.

Assainissement

Eaux usées

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de

stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons.) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits. En cas d'augmentation de l'imperméabilisation des sols, des solutions alternatives à la parcelle, devront être recherchées dans le respect de la salubrité et de la sécurité publique. Sont interdits tous dispositifs permettant un engouffrement rapide des fluides (puisards...).

Autres réseaux

Dans la mesure du possible, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés, c'est obligatoire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés à la construction ou dans les clôtures, la pose d'ouvrages en saillie sur le domaine public est interdite.

Les transformateurs doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE 1AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En façade Est le long de la RD 79, les constructions devront respecter une distance minimale de 15 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

En secteur 1 AUb, le long de la RD 514, les constructions seront implantées à une distance de 5 mètres des emprises publiques de la départementale.

Il n'est pas défini de règle d'implantation le long des voies créées à l'intérieur d'une opération d'aménagement.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en retrait d'un mètre minimum de ces limites.

ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toute construction nouvelle devra reprendre le gabarit des constructions existantes situées dans son environnement.

Dans la zone 1 AU : Non règlementé

En secteur 1 AUb :

Les constructions ne devront pas excéder 9 m au faîtage.

Les annexes n'excéderont pas 4,50 m au point le plus haut de la construction lorsqu'ils seront implantés en limite de parcelle. Les annexes non implantées en limite séparative pourront avoir une hauteur de 5 m au faîtage.

ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

«Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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.»

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural. Il pourra être composé de volumes principaux et de volumes secondaires.

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : *chênes, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...*

Aspect général :

La qualité recherchée vise aussi bien l'implantation, les volumes, la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les constructions liées à la construction principale accolées ou non devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

Toiture et matériaux de couverture :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes similaires à celles utilisées traditionnellement dans le secteur géographique.

La forme de la toiture des constructions doit s'intégrer dans l'environnement immédiat.

Les toits-terrasses, végétalisés ou non, sont autorisés.

En secteur 1 AUb :

Pour les extensions, les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale avec le bâtiment l'existant, si elles ne sont pas visibles depuis le domaine public.

Pour les constructions nouvelles et les extensions, les toitures terrasses sont autorisées à hauteur de 40% de l'emprise des toitures.

Les toitures monopentes sont autorisées.

Les toitures courbes sont interdites.

Clôture :

En zone 1AU : Non règlementé

En secteur 1 AUb :

Leurs aspects, dimensions et matériaux tiennent compte en priorité des clôtures avoisinantes de qualité afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Les portails, portillons à créer ou à remplacer seront identiques dans leur forme, couleur et matériau, à ceux existants lorsque ceux-ci présentent un intérêt architectural.

Les murs de clôture anciens devront être conservés et restaurés.

Les clôtures et portails en façade sur rue auront une dimension maximale de 2 m.

Les clôtures pourront être constituées :

- soit d'un mur haut de 2 m,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m, doublé d'une haie ou surmonté d'un ouvrage ; cet ouvrage pourra être une grille pleine ou ajourée ou des lisses,
- soit d'un grillage rigide type treillis soudé sur potelets doublé d'une haie,
- soit de potelets et lisses blanches doublés d'une haie
- soit de potelets et lisses en bois.

Les murs hauts ou murs bahut devront être réalisés en matériaux destinés à rester apparents (pierres) ou recouvert d'un enduit teinté dans la masse.

La pierre reconstituée ou assimilée et les ouvrages en ferronnerie sont autorisés.

Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué sont interdites, excepté sur les limites séparatives, pour lesquelles les plaques de béton architecturé imitant le bois ou la pierre sont autorisées.

ARTICLE 1AU12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (autres que vélos) :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Ces

obligations ne s'appliquent ni au stationnement groupé reporté, ni au stationnement dédié aux autocars.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement individuel nouvellement créé, et une place dans le logement collectif. Elles seront réalisées :

- soit sur la parcelle et pourront ou non être incluses dans le bâti,
- soit sur un parking collectif à moins de 100 mètres à pied de l'habitation.

Le stationnement des vélos :

Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être inclus dans :

- toute opération de construction à vocation principale de logements collectifs,
- toute opération de construction avec une autre vocation et comportant un parc de stationnement véhicules (autres que vélos).

ARTICLE 1AU13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées ou remplacées dans la mesure du possible.

Des plantations de haies et / ou d'arbustes et / ou d'arbres à haute tige seront réalisées pour intégrer dans leur environnement les installations extérieures autres que les bâtiments couverts (emplacement pour la collecte des déchets, parking nouvellement créé, aire de stockage extérieur...).

Les clôtures végétales sont majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales variées pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

Les haies situées en limite des zones naturelle et agricole devront être des haies bocagères composées uniquement d'essences locales mélangées (les essences horticoles sont interdites).

Les reculs par rapport à l'alignement devront comporter un espace au sol libre suffisant pour permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire. Ces espaces verts doivent être entretenus.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de moyen développement pour trois places de stationnement.

ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

