

ZONE 1AU

Dispositions générales

Au document graphique sont repérés selon la légende

- la zone soumise à des prescriptions particulières issues de l'application du PPR inondation.
- des éléments remarquables du paysage au titre de l'article L123-1-5,III,2° du code de l'urbanisme

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

1 - Pour l'ensemble de la zone :

- 1.1 - Les constructions à usage industriel
- 1.2 - Les constructions à usage d'entrepôt commercial
- 1.3 - Les constructions nouvelles à usage agricole
- 1.4 – Les installations classées soumises à autorisation
- 1.5 - Les terrains de camping ou de caravaning
- 1.6 - Le stationnement des caravanes isolées
- 1.7 - Les installations et travaux divers à l'exclusion des aires de stationnement et des aires de jeux et de sports ouvertes au public
- 1.8 - les carrières

2 – Dans la zone soumise au PPR inondation repérée au document graphique (pièce n° 4.2) selon la légende, en sus des interdictions énoncées au paragraphe 1 ci dessus,

2.1 - celles énoncées au PPR inondation (pièce n°5 .5)

2.2 - les occupations et utilisations du sol autres que celles admises au paragraphe 2 de l'article 1AU 2

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

1 – Pour toute la zone :

1.1 - Les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1AU 1 ci-dessus au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement, le schéma d'aménagement d'ensemble (pièce graphique du règlement) et le présent règlement écrit, à condition

- de respecter les schémas d'aménagement d'ensemble (pièce n°4.4 et 4.4/M1) du présent règlement.
- d'être compatibles avec les orientations d'aménagement (pièces n°3°et 3/M1)

- que le plancher bas des constructions à usage d'habitation soit à au moins 1 mètre au dessus de la crête de la berge du ruisseau des Bouteillères

1.2 - Les constructions à usage artisanal à condition que, en sus des conditions énoncées ci-dessus, elles ne soient pas source de nuisances pour le voisinage.

2 – Dans la zone soumise au PPR inondation repérée au document graphique (pièce n°4.2) du présent règlement, les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1AU 1 ci-dessus, à condition que, en sus des conditions énoncées au paragraphe 1 ci-dessus, elles respectent les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation annexé (pièce n°5.5) au présent P.L.U.

3 – Les ouvrages techniques, sans tenir compte des dispositions des articles 1AU 3 à 1AU 13, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont interdits les accès individuels directs sur la RD 142, la RD 304, la RD 56 et le chemin d'Audène (VC n°6)

2 – VOIRIE

A - Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies. Les caractéristiques des voies mentionnées aux schémas d'aménagement d'ensemble (pièce n°4.4) du présent règlement devront être respectées.

Leurs caractéristiques des autres voies ne pourront être inférieures à :

- a) 4 mètres de plateforme pour les voies en impasse desservant au plus 3 logements
- b) 6 mètres de plateforme dont 5 mètres de chaussée pour les voies en impasse desservant au plus 6 logements
- c) 8 mètres de plateforme dont 2,5 mètres de largeur cumulée et revêtue de trottoirs pour les autres voies.
- d) Les voies prévues pour un unique sens de circulation devront avoir une chaussée d'au moins 3,5 mètres de largeur et une largeur cumulée de trottoir revêtu au moins égale à 2,5 mètres.

B - Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie et la protection civile puissent tourner. Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Conformément à l'article 23 de l'arrêté du 22 décembre 1994 fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, la commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

4 - Electricité - Téléphone

Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

5 – Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction. Elles s'appliquent également aux voies privées dont la limite d'emprise est assimilée à l'alignement.

Toute construction devra être implantée à une distance de la limite d'emprise

- des RD 142, 304 et 56 et du chemin d'Audène (VC n°6) au moins égale à 6 mètres

- des autres voies au moins égale à 3 m. Toutefois, les garages devront être implantés à une distance de la limite d'emprise au moins égal à 5 mètres.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

1 – Les constructions pourront être implantées

a) sur les limites séparatives à condition que

- lorsque la construction présente une ou plusieurs pentes apparentes, le faitage ou la sablière (en cas de pente unique) soit perpendiculaire à la limite séparative

- la hauteur de la construction mesurée au sommet du bâtiment (ouvrages de superstructure exclus) sur la limite séparative n'excède pas 4,5 mètres dans le cas de toiture présentant une ou plusieurs pentes apparentes ni 3,3 mètres dans le cas de toiture terrasse.

- la longueur cumulée des bâtiments existants et créés mesurée sur une même limite séparative n'excède pas 10 mètres.

b) sur deux limites séparatives continues à condition que

- il s'agisse d'une annexe ou d'un local accessoire

- l'emprise au sol n'excède pas 12 m²

- lorsque la construction présente une ou plusieurs pentes apparentes, le faitage ou la sablière (en cas de pente unique) soit perpendiculaire à l'une des limites séparatives,

- la hauteur de la construction mesurée au sommet du bâtiment (ouvrages de superstructure exclus) sur la limite séparative n'excède pas 4,5 mètres dans le cas de toiture présentant une ou plusieurs pentes apparentes ni 3,3 mètres dans le cas de toiture terrasse.

c) ou en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance de la limite séparative inférieure à celles définies aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

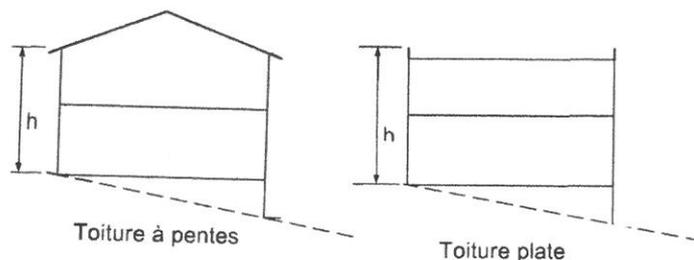
Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 – Hormis les cas énoncés à l'article 1AU 7, la hauteur des constructions est mesurée sur la sablière sise au bas du versant de la toiture (ou au point haut de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse) à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur est mesurée à partir du pied de la construction au point haut du terrain.



Calcul de la hauteur sur un terrain en pente

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6.5 mètres

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipements collectifs lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 – Dispositions générales

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site et des paysages, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

2 – Dispositions particulières

2.1 – Toitures - couvertures

A – Tous secteurs

a) Toitures présentant une ou plusieurs pentes apparentes

La pente des toitures ne doit pas être supérieure à 33%.

Les toitures doivent être en tuile canal ou similaire de teinte claire.

Toutefois, est admise en toiture l'installation

- * de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques à condition que
 - ils soient intégrés à la couverture
 - dans le cas d'habitation, ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble et leur superficie n'excède pas 30% de celle du versant de leur implantation
- * ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'il demeure en harmonie avec l'architecture du bâtiment et respecte les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus.

b) Toitures terrasses

Sont admises les toitures terrasses à condition qu'elles soient végétalisées.

c) Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas, abris de jardins et aux couvertures de piscines d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8 mètre mesuré à partir du niveau du sol.

B – Secteur 1AUa

Le plus long faîtage des constructions ou la plus longue façade pour les constructions en toitures terrasses, sera orienté sensiblement selon la direction mentionnée au schéma d'aménagement d'ensemble (pièce n°4.4/M1).

2.2 – Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments environnants.

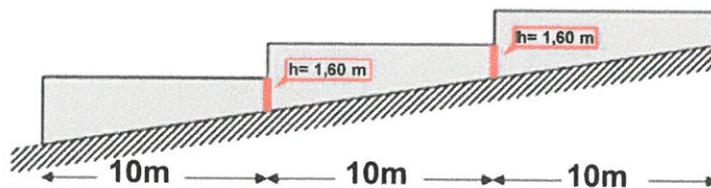
Sont notamment interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...), l'imitation de matériaux.

2.3 - Clôtures

Les clôtures doivent être constituées soit par un mur plein soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut enduit sur les deux faces.

Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1,6 mètre.

Dans le cas de terrains présentant une pente, la hauteur de la clôture est mesurée par tranches de 10 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.



3 – Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT.

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2 - Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement située sur la partie privative pour 80m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.

- pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement.

- dans les opérations de lotissements et groupes d'habitation, il est exigé en sus 1 place de stationnement pour 2 lots ou logements, annexée à la voirie.

- Commerces : au moins 1 place par 40 m² de surface affectée à la vente.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

– Bureaux, services : au moins 1 place par 40 m² de surface de plancher.

3 - La règle applicable aux établissements ou constructions non prévus ci-dessus est celle concernant les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

- Toute intervention sur les plantations repérées au document graphique (pièce n°4.2), selon la légende, comme éléments remarquables du paysage, au titre de l'article L123-1-5,III,2° du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux exempté de permis de construire.

- dans les opérations d'aménagement d'ensemble, 5 % au moins de la superficie de l'unité foncière seront aménagés en espaces collectifs, autres que les accompagnements linéaires des voies, accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

Les bassins de rétention des eaux de pluies autres que souterrains devront être paysagés. Ils devront être utilisables pour la promenade et le repos et pourront alors être assimilés aux espaces collectifs accessibles.

- Les projets d'aménagement devront être compatibles avec les dispositions mentionnées aux orientations d'aménagement (pièce n°3)

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR.