

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone 1 AU correspond à un espace non bâti au Sud-Ouest de l'avenue St Exupéry. Elle est destinée à permettre le développement du bourg sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. Il s'agit d'une zone à vocation mixte, destinée à accueillir des constructions à destination d'habitat, d'équipements collectifs, d'activités commerciales, de bureaux, d'activités artisanales non nuisantes. Elle sera ouverte à l'urbanisation sous réserve du respect des prescriptions définies dans le document « Orientations d'Aménagement ».

Cette opération d'aménagement d'ensemble doit ainsi comprendre un programme minimum fonctionnel dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements collectifs : voiries, réseaux divers, espaces publics...

Secteur à projet

En application de l'article L 123- 2a du code de l'urbanisme, un secteur à projet est délimité sur la zone 1AU. Les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m² y sont interdites pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés. »

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

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion

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

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et occupations ci-dessous sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble :
 - Les constructions à destination d'habitat, de bureau, de commerce, d'hébergement hôtelier,
 - Les constructions à destination artisanale soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement à condition 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.

- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation à condition qu'elles ne soient pas classées à haut niveau de risque, au sens de la loi 76-663 du 19 juillet 1976, modifiée (décrets 99-1220 du 28 septembre 1999 et 2000-258 du 20 mars 2000) et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les activités installées à proximité et pour le voisinage).

En outre, les opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitation de plus de 4 logements ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles comportent 25 % minimum de logements locatifs sociaux.

- Les services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent de manière satisfaisante au paysage naturel et urbain.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU-3- ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite (décrets n° 99-756, 99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies à double sens devront avoir une emprise minimale de 8 m de largeur dont 5 m minimum de chaussée et 2x1,50 m de cheminement piéton.

Les voies à sens unique devront avoir une emprise minimale de 6 m de largeur dont 3 m minimum de chaussée et 2x1,50 m de cheminement piéton.

ARTICLE 1AU-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

Tout projet de construction ou installation nécessitant l'alimentation en eau potable doit faire l'objet d'un raccordement au réseau public de l'eau destinée à la consommation humaine.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales de ruissellement (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives (notamment les bacs de récupération d'eau pluviale sont à privilégier). Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

ARTICLE 1AU-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies existantes ou à créer.

Si un retrait est appliqué il devra être au moins égal à 5 m de l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- aux vérandas,
- aux abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m².

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

Les constructions seront implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait.

Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction (à l'égout du toit) faisant face à la limite séparative, avec un minimum de 3 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

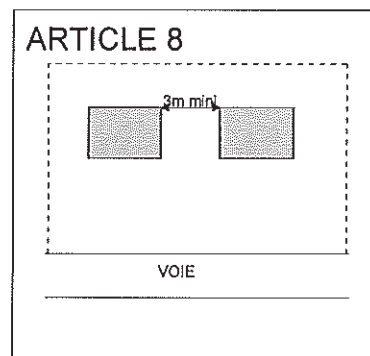
- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- aux piscines non couvertes,
- aux vérandas,
- aux abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m².

ARTICLE 1AU-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- aux piscines non couvertes,
- aux vérandas,
- aux abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m².



ARTICLE 1AU-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (au niveau moyen) jusqu'à l'éégout du toit.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres par rapport au sol naturel.

Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation seront exclusivement construits en rez-de-chaussée.

Ne sont pas soumises aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures.

ARTICLE 1AU-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé 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 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 ».

Dans le respect du paragraphe « Dispositions générales » ci-dessous, les bâtiments seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant :

- soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre
- soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables

peuvent déroger aux dispositions générales du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Dispositions générales

- Aspect général, volumes, façades

Les volumes doivent être simples. Les façades principales traitées en pignon (façon chalet de montagne) sont interdites.

Lorsque la réalisation d'un sous-sol est prévue, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,80 m au-dessus du niveau moyen du sol naturel initial à l'emplacement de la construction.

Toiture, couverture et ouvertures

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ; le degré de chaque pente pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35 et 55°, les pans pouvant comporter des décrochements. Les débordements de toiture seront inférieurs à 0,30 m (hors auvents).

Pour les bâtiments annexes contigus à la construction principale (de type appentis et vérandas), une toiture à un pan avec une pente inférieure à celle imposée ci-dessus pourra être admise.

Les toitures à très grands coyaux sont interdites.

Le volume des lucarnes doit être proportionné à celui de l'ensemble de la toiture. Les lucarnes trop importantes sont interdites (voir schémas en annexe du présent règlement).

Les toitures des habitations seront réalisées :

- en tuiles plates de ton brun-rouge nuancé,
- en tuiles mécaniques,
- en ardoise naturelle
- avec des matériaux d'aspect analogue à ceux décrits ci-dessus

Les tuiles mécaniques couleur ardoise sont interdites.

Les souches de cheminées doivent être proportionnées à l'ensemble et situées aussi près que possible du faîtage. Sauf en cas de pierres ou briques apparentes, leur enduit doit être identique à celui de la construction.

- Façades et parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Les matériaux destinés à rester apparents (pierres, briques ...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les différents niveaux, y compris les parties apparentes du sous-sol seront traités de la même façon.

Les enduits seront de préférence de ton beige légèrement ocré. La peinture et les enduits de couleur blanche sont interdits.

- Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation

Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec des matériaux similaires. Les abris de jardin en bois et les vérandas échappent à cette règle.

- Clôtures

L'emploi de plaques de béton non revêtues d'enduit sur les deux faces est prohibé en bordure des voies.

En bordure des voies, la clôture sera constituée d'un mur bahut n'excédant pas 1 mètre de hauteur surmonté d'une grille et doublé ou non de haies vives, l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur de 1,8 mètre.

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne dépassera pas 1,8 mètre et sera constituée :

- Soit d'un mur plein constitué de matériaux identiques à ceux des constructions avoisinantes
- Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

- Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que les installations similaires seront enterrées ou masquées par des plantations.

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres,...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles seront incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment.

- Équipements collectifs

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux règles du présent article.

ARTICLE 1AU-12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface minimale de 25 m² par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à destination d'habitation

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement couvertes ou non.

En outre, dans le cadre des opérations de constructions groupées, il sera aménagé une place visiteur pour trois logements, libre d'accès depuis le domaine public, ainsi qu'un stationnement longitudinal (voir orientations d'aménagement).

Constructions à destination artisanale, commerciale, de bureaux, de services et de restaurants :

Des aires de stationnement suffisantes seront prévues pour :

- les véhicules de livraison et de services
- les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour deux emplois

Le stationnement des véhicules des visiteurs et clients sera assuré sur le parc de stationnement à créer sur la zone d'équipements située à l'Est de la rue Auguste Comte, conformément aux prescriptions du document des orientations d'aménagement.

Pour chaque construction nouvelle de l'une des destinations sus-mentionnées implantée sur la zone, le pétitionnaire devra verser une participation à la commune en vue de l'utilisation par sa clientèle du parc public de stationnement situé sur la zone d'équipements.

Constructions à destination d'hôtels

Il sera créé 1 place de stationnement par chambre d'hôtel

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

ARTICLE 1AU-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1- Espaces boisés classés

Sans objet.

2- Espaces libres et plantations

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent.

Conformément au document des « orientations d'aménagement », un espace central récréatif et paysager devra être aménagé au sein de la zone au Sud de l'avenue St Exupéry. De plus, l'alignement d'arbres existant le long de l'avenue St Exupéry devra être préservé et les abords des voies de desserte internes devront être paysagées.

Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de terrain libre. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en jardin d'agrément.

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à 0,8.