

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES À URBANISER

CHAPITRE UNIQUE : ZONE 1AU

Rappels

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés. Les coupes ou abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.
- En dehors des Espaces Boisés Classés, les défrichements sont soumis à autorisation administrative dès lors que les terrains défrichés constituent ou font partie d'un massif de plus de 4 ha.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les autorisations de travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification délivrées au titre de la réglementation de l'urbanisme et situés dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit sont soumises à avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Prescriptions générales

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée.

La carte de sensibilité archéologique établie par arrêté du préfet de Région définira les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisation de lotir devront être transmises à la DRAC. Les opérations de type ZAC, les opérations de lotissement, les travaux soumis à étude d'impact et les travaux pour les immeubles classés au titre des monuments historiques doivent faire l'objet d'une saisie systématique. En cas de découverte fortuite, le découvreur et le propriétaire du terrain sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

Cette zone est soumise à Orientation d'Aménagement (cf. document n° 3).

Section 1 – Usage des sols et destination des constructions
--

Cette zone est destinée à recevoir les constructions et aménagements ayant les destinations et sous destinations suivantes :

Habitation :

- Logement ;
- Hébergement.

Commerce et activités de service :

- artisanat et commerce de détail ;
- restauration ;
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- hébergement hôtelier et touristique.

Équipements d'intérêt collectif et services publics :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- salles d'art et de spectacles ;
- équipements sportifs ;
- autres équipements recevant du public.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- Bureau.

Article 1AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'Article 1AU 2.

- Les constructions et aménagements incompatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Cf. document n° 3),
- Les constructions et installations destinées au commerce de plus de 100 m² de surface de vente,
- Les constructions et installations destinées à l'agriculture, l'industrie ou l'artisanat,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt commercial,
- Les installations classées, soumises à enregistrement ou autorisation,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement des caravanes isolées au sens du Code de l'urbanisme,

- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières soumises à autorisation,
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux ainsi que les dépôts de véhicules usagés, de ferrailles, etc.
- les antennes de téléphonie mobile visibles depuis l'espace public,
- Les aérogénérateurs, hors des cas mentionnés à l'Article 2.

Article 1AU 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si et seulement si la condition citée est respectée :

- Les constructions autorisées dans la mesure où ces opérations :
 - ↳ couvrent l'ensemble de la zoneou
 - ↳ sont réalisées par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone par l'aménageur.
- Les aérogénérateurs, à condition qu'ils ne soient destinés qu'à l'autoconsommation.
- Les affouillements et exhaussements du sol à la double condition :
 - ↳ d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,et
 - ↳ de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant et de faire l'objet d'un traitement paysager adapté,

Article 1AU 3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière

Il n'est pas fixé de règle.

Section 2 – Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AU 4 – Règles maximales d'emprises au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article 1AU 5 – Hauteur des constructions

Les dispositions de cet Article ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Dans le cas de bâtiments implantés à l'alignement, en front de rue, le niveau de base à prendre en considération est celui du trottoir, au droit de l'alignement.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- R+1+combles dans le cas de toitures à pentes ;
- R+2 dans le cas des toitures-terrasses ;

Article 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas de construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire, les règles sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Le recul par rapport aux voies de desserte⁹ doit être en harmonie avec les constructions environnantes.

Article 1AU 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

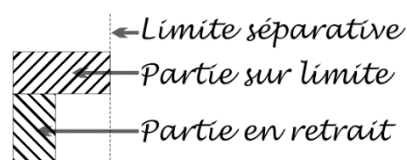
Les dispositions de cet Article ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Les constructions devront être implantées, au choix du pétitionnaire :

- soit sur chaque limite¹⁰ ;
- soit sur l'une des limites.

En cas de retrait, la distance de la construction par rapport aux limites séparatives ne devra pas être inférieure à 3 mètres.

Une même construction, y compris ses annexes¹¹, pourra être implantée pour partie en limite et pour partie en retrait d'au moins 3 mètres.



⁹ Cf. lexique page 4

¹⁰ Cf. définition page 3

¹¹ Cf. définition page 1

Article 1AU 8– Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article 1AU 9 – caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Article 1AU 10 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables doivent représenter au moins 15 % de la surface de l'unité foncière.

Article 1AU 11 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

10 % de l'unité foncière doit être réservée aux espaces verts et plantations.

Article 1AU 12 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire est interdite.

Article 1AU 13 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Quand les eaux pluviales issues des surfaces nouvellement imperméabilisées ne sont pas infiltrées au sein de l'unité foncière ou dans un ouvrage commun à plusieurs constructions, leur rejet dans les réseaux publics doit faire l'objet d'un accord avec la collectivité compétente. Celle-ci pourra imposer des dispositifs de rétention avant rejet et/ou des débits de fuite¹² à ne pas dépasser.

Article 1AU 14 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

¹² Cf. lexique page 1

Article 1AU 15 – Obligations de réalisation d’aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

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

Il devra être réalisé, à l’occasion de toute construction ou installation des aires de stationnement sur le terrain propre à l’opération et selon les normes ci-dessous. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

Il sera aménagé sur l’unité foncière un minimum de deux places de stationnement et une place pour les vélos par logement ou autre activité, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public qui en sont dispensés. La place pour les vélos pourra être intégrée au garage.

Article 1AU 16 -Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, le nombre minimum de places de stationnement est ramené à un emplacement par logement, cet emplacement pouvant être un garage.

Section 3 – Équipement et réseaux
--

Article 1AU 17 – Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

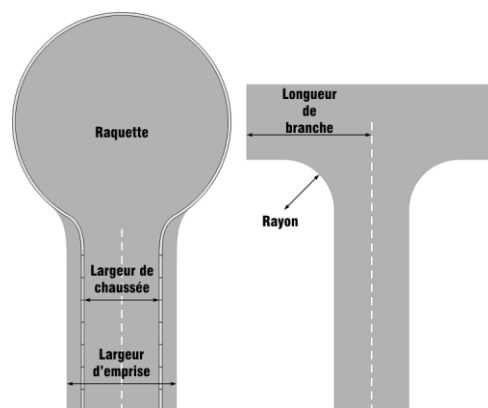
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si un terrain peut être desservi par deux voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie sur laquelle la gêne sera la moindre.

Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

La largeur minimale de l'emprise des voies publiques ou privées sera de 6 m.

La largeur minimale de la chaussée des voies publiques ou privées en impasse de plus de 60 m de longueur sera de 6 m. Leur partie terminale sera aménagée en raquette d'un diamètre minimum de 17 m ou en T avec une profondeur de branche minimum de 10 m et un rayon de courbe minimum de 8 m.



Article 1AU 18 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une telle alimentation.

Assainissement – Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)

Le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel ou semi-collectif est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

Assainissement – Eaux résiduaires professionnelles

Leur rejet dans les réseaux publics ne pourra se faire que selon les termes d'une convention de rejet passée avec la collectivité compétente, laquelle précisera les modalités de rejets et les pré-traitements nécessaires. Les eaux résiduaires professionnelles qui ne seront pas rejetées dans les réseaux publics ou traitées sur place doivent être évacuées par une entreprise agréée.

Article 1AU 19 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Article 1AU 20 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.