

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONES AU

Sont classés en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Sur la commune de SAINT-NICOLAS-LA-CHAPELLE, il existe deux types de zone AU :

Secteur 1AU : Secteur suffisamment équipé, qui peut être ouvert à l'urbanisation dans les conditions fixées dans les orientations d'aménagement et le règlement.

Secteur 2AU : Secteur insuffisamment équipé, qui ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après équipement et modification ou révision du P.L.U., destiné prioritairement à de l'habitat.

Secteurs PIZ : Secteurs ayant fait l'objet d'une étude de risques naturels (Plan d'Indexation en Z, joint en annexe au rapport de présentation).

Les articles 3 à 14 qui suivent s'appliquent donc uniquement aux zones 1AU (souples), puisque, par définition, les zones 2AU (strictes) ne sont pas urbanisables.

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

ARTICLE AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Secteur 1AU (souple)

Sont interdits :

- les constructions nouvelles à usage agricole
- les constructions à usage industriel
- les constructions à seul usage artisanal
- les constructions à usage d'entrepôt
- les installations classées soumises à autorisation ou déclaration
- les dépôts de toute nature et les décharges
- les affouillements et exhaussements du sol non liés strictement à une opération autorisée dans la zone ou aux travaux publics
- les nouveaux terrains de camping et de caravanning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs
- le stationnement de caravanes isolées
- l'ouverture de carrières
- le camping isolé d'une emprise au sol supérieure à 10 m².

Secteur 2AU (stricte)

Sont interdits :

Compte tenu du caractère de la zone 2AU (équipements insuffisants), toute opération de construction ou d'aménagement est interdite, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessaires au développement futur de la zone.

ARTICLE AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Rappels

Prise en compte des risques naturels : avant toute demande d'autorisation d'urbanisme et pour tout aménagement, il faut s'assurer de la constructibilité du secteur en consultant le PIZ annexé au rapport de présentation, afin d'en connaître les risques. Les prescriptions et les recommandations qui leur sont associées s'imposent.

La reconstruction en application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme est autorisée, sous réserve de la prise en compte des risques naturels. Par ailleurs, si le sinistre a été provoqué par un risque naturel, la reconstruction est interdite.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration (Art. R421-12 du Code de l'Urbanisme). Les prescriptions qui les concernent sont définies à l'article 11 du règlement.

Secteur 1AU (souple)

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations des sols suivantes :

Pour qu'une opération soit admise dans cette zone, il est nécessaire qu'elle soit raccordée aux équipements publics collectifs adaptés à l'importance de l'opération projetée. Les projets autorisés devront être compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur tel qu'il est défini dans les orientations d'aménagement.

La réalisation devra se faire en une seule opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

Les constructions à usage artisanal sont autorisées si elles ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité publiques.

Le nombre d'annexes isolées est limité à deux par habitation (les piscines ne sont pas comprises dans les 2).

Secteur 2AU (stricte)

Seuls les équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans les zones 2AU, à condition d'être nécessaires à l'aménagement ultérieur de la zone ou de ne pas porter atteinte à son développement futur.

L'aménagement des zones AU devra être compatible avec les orientations d'aménagement, si elles existent.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 ACCES ET VOIRIE

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

1. Accès

1. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. Les accès directs aux chemins ruraux, aux voies communales et aux routes départementales (RD113 et 1212) sont réglementés et ne doivent pas porter atteinte à la sécurité publique ou détériorer les conditions de circulation. Le cas échéant, les accès des zones devront être compatibles avec les orientations d'aménagement prévues.

3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie

publique. Ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie, du déneigement et de la collecte des ordures ménagères.

4. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

2. Caractéristiques des voiries et chemins piétons internes à la zone 1AU

1. Les voies privées et publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

2. L'emprise de la bande de roulement doit être de 3 mètres au minimum. Une largeur supérieure pourra être imposée en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

3. Les voies en impasse desservant 3 (trois) constructions et plus doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules légers de faire demi-tour.

ARTICLE AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle ou toute construction ancienne faisant l'objet d'une restauration ou d'un changement d'affectation, doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

4.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales sans aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire ou pour une infiltration in situ, en conformité avec le PIZ.

Les accès à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Afin de permettre l'arrosage des espaces verts des constructions, il est préconisé de mettre en place sur chaque lot un dispositif de récupération des eaux de pluie. Le dispositif destiné à l'arrosage sera différent de celui destiné à la rétention des eaux pluviales.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. Déchets (ordures ménagères)

Un ou des emplacement(s) pour le ramassage des ordures ménagères devront être prévus dans le plan d'aménagement de la zone, de préférence à l'entrée de celle-ci. Cette aire de stockage devra être masquée par des plantations ou palissades en bois.

4.5. Réseaux divers

Tout nouveau réseau sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par toute technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

Si un transformateur électrique est nécessaire à l'opération, il sera intégré dans le paysage (plantations et traitement architectural).

ARTICLE AU 5 CARACTERISTIQUES DE TERRAINS

L'opération devra porter sur l'ensemble de la zone 1AU.

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

Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes devront être implantées à une distance minimale de :

- 14 mètres par rapport à l'axe de la RD 1212
- en agglomération : 4 mètres par rapport à l'emprise des voies communales et de la route départementale 113
- hors agglomération : 5 mètres par rapport à l'emprise des voies communales et de la route départementale 113
- 3 mètres par rapport à l'axe des chemins ruraux.

Une tolérance de 1 mètre est admise pour les débords de toiture, balcons...

Dans le cas d'amélioration / d'extension / de surélévation d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet de construction ne pourra diminuer le recul existant.

Les portails seront situés avec un recul de 5 mètres par rapport au bord de la chaussée, à l'exception des secteurs de pente supérieure à 30%.

Dispositions particulières

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter à 1 mètre au minimum du bord de la chaussée.

ARTICLE AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Construction principale : la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres sauf pour les garages et les ensembles mitoyens construits simultanément pour lesquels il n'est pas imposé de conditions de recul. Les parties ouvertes ou en encorbellement (corniches, débords de toiture, balcons, escaliers,...) jusqu'à 1m20 de profondeur peuvent être comprises dans cette bande de recul de 4 mètres

2. Les annexes des habitations non intégrées au volume principal seront établies à un mètre au minimum de la limite ; la distance est comptée en tout point de la construction (débords de toiture compris). Dans la bande des 1 à 3 mètres :

- la hauteur maximale ne doit pas excéder 2,50 mètres et
- la longueur de chacune des façades longeant la limite sera de 6 mètres au maximum (une tolérance de 1 mètre de part et d'autre de la construction est accordée pour les débords de toiture)

3. Les piscines (bassin) doivent s'implanter à une distance minimale de 3 (trois) mètres par rapport aux limites séparatives.

4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter librement.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

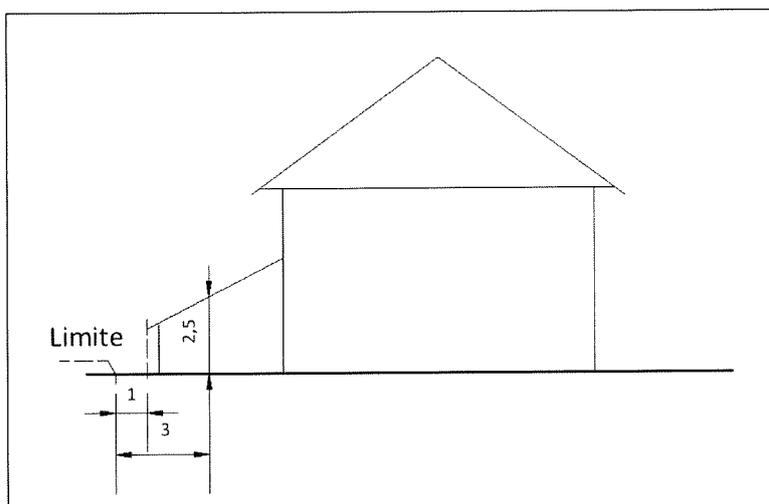
1. Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux en cas de remblais et après travaux en cas de déblais ; la hauteur ne doit pas excéder 13 mètres au faîtage en secteur 1AU

La hauteur est mesurée en façade aval.

2. Dispositions particulières :

Annexes implantées entre 1 et 3 mètres de la limite de propriété : hauteur maximale de 2,50 mètres dans la bande de 1 à 3 mètres.



ARTICLE AU 11 ASPECT EXTERIEUR

Consultance architecturale (*information*) :

Pour faciliter l'instruction des demandes administratives, il est conseillé d'informer au plus tôt la Mairie de tout projet : des renseignements et conseils seront donnés, en vue de la meilleure intégration urbanistique, architecturale et paysagère du projet et de la bonne préparation du dossier. Par ailleurs, il est rappelé que tout projet est soumis pour avis à l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de l'église ou à l'architecte consultant sur le reste de la commune. Il existe une charte architecturale sur le Val d'Arly qu'il convient de consulter.

Dispositions générales

Les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur préserver le caractère et l'intérêt du bâti et de la structure de type centre village ou des hameaux (article R. 111-3 du code de l'urbanisme).

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

Dans le but d'aider le demandeur ou l'auteur du projet à aboutir à une bonne intégration de la construction, sont énumérées ci-dessous quelques prescriptions.

Pour les bâtiments à caractère symbolique et/ou fonctionnel affirmé, comme certains équipements publics, touristiques, certaines installations techniques... des dispositions spéciales peuvent être autorisées, à condition d'être motivées par une étude architecturale particulière.

L'aspect n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

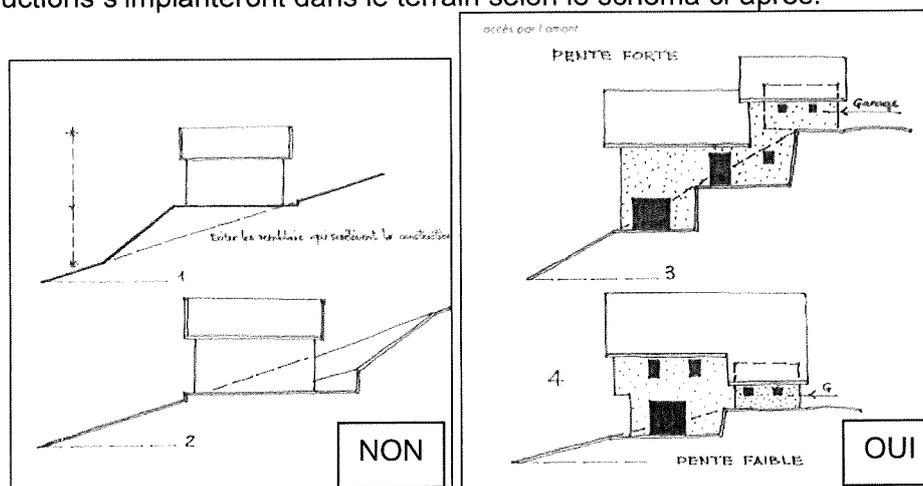
Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en termes d'architecture bioclimatique et dans des objectifs d'efficacité énergétique), les dispositions du présent article pourront être adaptées.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible. Si elles sont visibles depuis l'espace public, elles seront dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

1. Implantation ou exploitation de la topographie

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction. Le terrain naturel sera reconstitué au mieux autour des constructions.

Les constructions s'implanteront dans le terrain selon le schéma ci-après.



Source : extrait document du CAUE

2. Volumétrie

Privilégier les volumes simples ; les saillies et retraits participent au volume général
La hauteur au faîtage est inférieure à la plus grande dimension du bâtiment

3. Toiture des constructions principales

Les débords de toiture seront de 1,00 mètre au minimum et devront recouvrir les éléments extérieurs (balcons, escaliers...)

La pente sera comprise entre 35 et 60%

La toiture sera à 2 pans minimum

Les toitures terrasses inaccessibles sont interdites, sauf si elles sont totalement intégrées à la pente du terrain et végétalisées.

Les matériaux de toiture sont de nuance gris

Les ouvertures en toitures ne perturberont pas le caractère largement couvrant et plan de la toiture.

Privilégier l'implantation de la cheminée au plus près du faîtage. Le matériau utilisé est en rapport avec la maçonnerie ou la toiture. La forme en « starfut » est largement utilisée.

Si les panneaux solaires sont sur la toiture, ils seront intégrés dans le plan de la toiture.

4. Traitement des façades

Utilisation d'une gamme limitée de matériaux (maximum trois)

La maçonnerie est l'élément de liaison avec le sol ; elle est en aspect pierre apparente ou enduite d'un parement de type enduit fin, écrasé ou brossé.

L'aspect bois s'affirme prioritairement comme un élément structurel et secondairement comme un élément de décoration. Le madrier est employé en empilage horizontal, la planche est employée en bardage vertical ou horizontal.

Les devantures de magasins et les enseignes sont traitées en harmonie avec la façade de l'immeuble.

5. Ouvertures

Elles sont groupées ou rythmées et évitent tout effet de systématique ou d'arbitraire. Elles sont en rapport avec la structure, c'est à dire dimensionnellement et rythmiquement différentes selon qu'elles sont dans la maçonnerie ou dans les bardages. Dans le bois, les ouvertures sont en rapport avec la structure.

Les menuiseries de teinte aluminium naturel sont interdites

Les portes de garages auront un aspect bois

6 – Accès et abords

Les accès sont limités et le plus discrets possible et participent au caractère rural du paysage

Les dépôts et citernes sont invisibles des voies ou masqués par traitement végétal

7. Annexes

Les annexes isolées sont limitées à deux unités par bâtiment d'habitation (les piscines n'entrent pas dans les deux).

Si l'annexe est isolée, la toiture sera à deux pans, avec une pente comprise entre 35 et 60%.

Si l'annexe est accolée au bâtiment principal, la toiture à un pan ou la toiture plate sont autorisées ; dans ce cas, la pente de la toiture sera identique à celle de la construction principale, avec une variation de plus ou moins 10 points.

La couleur de la toiture sera dans les nuances de gris

Les façades seront :

- d'aspect bois, non traité pour un vieillissement naturel ou teint de couleur foncée
- d'aspect maçonné en référence à la construction principale.

8. Clôtures

Rappel : Conformément aux usages locaux du Val d'Arly, les clôtures sont fortement déconseillées. Elles sont soumises à déclaration.

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies et des carrefours. Elles ne devront pas gêner le déneigement (ou être prévues démontables en cas de neige).

Le cas échéant, elles seront réalisées en barrières d'aspect bois ou en grillage de teinte mate foncée.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,20 mètre. La hauteur des murets d'aspect maçonné est limitée à 0,40 mètre.

ARTICLE AU 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

2. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logements.

3. Pour les autres constructions, il est exigé :

- pour les locaux à usage artisanal et pour leurs entrepôts
1 place pour 40 m² de surface de plancher, non compris le stationnement des poids lourds
- pour les commerces
1 place pour 25 m² de surface de vente dans tous les secteurs
- pour les bureaux :
1 place pour 20 m² surface de plancher dans tous les secteurs

4. Pour tout type de construction, en cas de réhabilitation, de changement de destination ou d'extension, la règle s'applique à la surface de plancher créée par le projet.

5. Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 250 mètres de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

6. En cas de non-respect des dispositions contenues dans les alinéas 3, 4 et 5, il sera fait application de l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme concernant la participation financière du constructeur proportionnelle au nombre de places non réalisées.

7. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par

l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagneraient de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat (article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE AU 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Rappel : les distances d'implantation des plantations par rapport au fond voisin sont réglementées par l'article 671 du code civil.

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière seront traitées en espace vert.

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations seront réalisées en mélangeant des arbres et arbustes de variétés locales, de hauteur et floraison diverses, à feuillage persistant et non persistant.

Les haies unitaires continues de type urbain en végétaux à feuillage persistant sont interdites. Les haies sont interdites le long des voies.

La hauteur des haies n'excédera pas 2 mètres.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural sera obligatoirement assujettie à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Les citernes de gaz ou d'hydrocarbure devront être enterrées. En cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.