

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone équipée destinée à l'urbanisation future de la commune. Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, des constructions à usage habitations et de services, dans le cadre d'une opération soumise à des contraintes d'organisation de l'espace et à un programme des équipements.

L'opération d'aménagement doit répondre en terme de compatibilité aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les dispositions réglementaires du plan de prévention des risques inondations, annexées au dossier, doivent être respectées dans toute la zone.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage
 - o de commerces
 - o d'artisanat
 - o agricole,
 - o D'entrepôts,
- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de véhicules,
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- L'exploitation de carrières,
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions, aménagements et ouvrages admis dans la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

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

- Les constructions à usage d'équipements collectifs sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- La zone doit être urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et être compatible avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation telle que présentée dans la pièce nommée « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

- Les installations et travaux divers suivants : Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- La construction de 15 % de logements sociaux au titre de l'article L. 123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

- Voir Article 7 des Dispositions générales
- L'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans l'article 2 des Dispositions Générales, reste applicable.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

- Toute construction* à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un système de disconnexion contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

2.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

4.) Electricité et téléphone :

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les opérations d'aménagement d'ensemble*.

5.) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- L'implantation en retrait par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions*.
- L'implantation des constructions doit respecter le schéma d'implantation proposé dans l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Des implantations différentes peuvent être admises ou prescrites dans les cas suivants :
 - Aménagement* ou extension* de constructions* existantes implantées avec un retrait inférieur si l'extension* n'aggrave pas la situation de ces constructions* par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...
 - Quand l'implantation des constructions* existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions* avoisinantes.
 - Groupe limité de constructions* comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble* et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure.
 - Garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leurs accès.
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

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

- L'implantation des constructions* sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions*.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois les constructions* peuvent être admises en limite séparative si :
 - Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble* et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

- Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains* contigus.
 - Elles s'appuient sur des constructions* préexistantes de volume et d'aspect homogène, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain* voisin.
 - Leur hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.
 - Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

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 MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol naturel* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur des constructions* doit être comprise entre le niveau rez-de-chaussée à R+2.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions*, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- L'implantation des bâtiments doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente et la ligne principale de faîtage doit être parallèle aux courbes de niveau. Ils doivent être conçus en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés, en évitant toute rigidité.

B. Clôtures

- La hauteur totale des éléments de clôture* ne doit pas dépasser 1,80 mètres. Cependant des murs d'une hauteur maximale de 2 mètres peuvent être admis en bordure des voies s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.
- Toutefois, la hauteur des clôtures* peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures* doivent être constituées de haies vives ou d'un grillage ou d'une barrière ou d'une murette - hauteur maximale 0,80 mètre - surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. Toutefois, des murs ne dépassant pas 1,80 mètres sont admis en limite séparative.
- Les clôtures* doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- Les couleurs des enduits des murs et des murettes doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives. On doit reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence la terre et le sable du lieu d'édification (ocres ou beiges) et se référer au nuancier déposé en mairie.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- Les constructions* dont l'aspect général (chalet savoyard, maison normande, ...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- Les couleurs des enduits doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives (se référer au nuancier déposé en mairie).
- Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (jaune, rouge, etc...).

B. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture traditionnelle

1) Toitures

- Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction* et leur pente doit être comprise entre 30 et 50 %.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction* de taille plus importante ou implantés en limite séparative.
- Les toitures terrasses sont admises et de préférence végétalisées (soit partiellement, soit intégralement)
- Les panneaux solaires sont autorisés.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

2) Débords

- Les toitures doivent avoir un débord d'au moins 0,40 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur, sauf en limite de propriété.
- Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

3) Couvertures

- Les couvertures ayant l'aspect de fibrociment, bardeaux d'asphalte, tôle acier, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits. Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.
- Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites (se référer aux couleurs et aux formes des modèles déposés en mairie).

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Deux places de stationnement par logement sont exigées au minimum.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble* comprenant plus de 4 logements, des places pour les véhicules des visiteurs réparties sur l'opération sont exigées en plus à raison d'une place par logement.
- Toutefois :
 - Il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement lors de la construction* de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

- Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de 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'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions* qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Des espaces verts, non compris les aires de stationnement* et la voirie, doivent être aménagés sur au moins 10 % de la surface totale du tènement, essentiellement le long des voies publiques.
- Les espaces libres et les aires de stationnement* doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100 m².
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, notamment ceux de stockage, ou installations d'activités admis dans la zone.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Se reporter aux prescriptions contenues dans l'OAP « secteur des Abîmes ».

ARTICLE 1AU 16- OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé.