

CHAPITRE II - ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone non équipée à urbaniser, généralement par des opérations d'ensemble.

Elle comprend :

- un secteur 1AUI réservé aux équipements de sport et de loisirs,
- un secteur 1AUy, réservé aux activités sans nuisance,
- un secteur 1AUz, réservé aux activités,
- un secteur 1AUze identique au précédent et situé sous un couloir de lignes électriques.

Dans le périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques classés ou inscrits, les constructions projetées et toute modification apportée à l'aspect d'un immeuble doivent respecter les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

En vertu de l'arrêté préfectoral du 5 mai 1999, de part et d'autre de l'Autoroute A 203 sur une bande de 250 mètres, et de part et d'autre de la voie ferrée n° 204 000 sur une bande de 300 mètres, des mesures d'isolement acoustique pourront être imposées suivant le tracé indiqué au plan des informations utiles par un trait en forme de vagues.

Tout dossier de demande de permis d'aménager, de permis de construire, de permis de démolir ou de déclaration préalable affectant le sous-sol :

- sur une surface de 100 m² ou plus, dans un périmètre de 300 mètres autour des sites indiqués au plan des informations utiles,
 - sur une surface de 3000 m² ou plus, dans tout le reste du territoire communal,
- doit être soumis pour avis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie.

Article 1AU.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 - Dans toute la zone 1AU

Sont interdits :

- les exploitations agricoles,
- les éoliennes,
- les terrains de camping et de caravanage,
- le stationnement des caravanes soumis à autorisation,
- les ordures ménagères,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules non liés à une activité,
- les parkings de véhicules non liés à une activité,
- les parcs d'attraction,
- les garages collectifs de caravane.

1.2 - Dans le secteur 1AU strict et le secteur 1AUI

Sont également interdits :

- les activités à faible nuisance,
- les activités nuisantes incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- les installations techniques de téléphonie privée,
- les activités hôtelières et de restauration,
- les déchets.

Sont également interdits uniquement dans le secteur UI :

- les constructions à usage d'habitation,
- les activités sans nuisances.

1.3 - Dans les secteurs 1AUy, 1AUz et 1AUze

Sont également interdits :

- les constructions à usage d'habitation,
- les activités sportives et de loisirs qui n'entrent pas dans le cadre de l'aménagement d'ensemble de la zone,
- les aires de jeux et de sport.

Sont également interdits uniquement dans le secteur 1AUy :

- les activités nuisantes incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- les installations techniques de téléphonie privée,
- les activités hôtelières et de restauration.

Article 1AU.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R. 421-12 du code de l'urbanisme).
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation. (article L.130.1 du code de l'urbanisme).
- Dans le périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques, les constructions projetées devront respecter les directives de l'Architecte des Bâtiments de France et les démolitions sont soumises à autorisation. (article L.430.1 du code de l'urbanisme).

Tout ce qui n'est pas interdit dans l'article 1 est autorisé.

2.1 - dans toute la zone 1AU

Nonobstant les dispositions de l'article 1AU1, sont également autorisés :

- le confortement, l'entretien, la rénovation, l'extension et les annexes des bâtiments existants sans changement de vocation,
- la reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute détruite,
- les équipements publics.

2.2 - Dans le secteur 1AU strict

Nonobstant les dispositions de l'article 1AU1, sont également autorisés, s'ils rentrent dans le cadre :

- ⇒ d'une opération d'ensemble comprenant un minimum de 3 lots :
- ⇒ d'une opération terminale d'une opération groupée ci-dessus même si sa taille est inférieure à la taille minimale fixée
- ⇒ d'une opération concernant les secteurs restant non aménagés, bordés de voies publiques ou situés en limite de zone, même si leur taille est inférieure à la taille minimale fixée
- les constructions à usage d'habitation,
- les activités sans nuisances,
- les activités sportives et de loisirs,
- les aires de jeux et de sports,
- les affouillements et exhaussements de sols.

2.3 - Dans le secteur 1AUI

Nonobstant les dispositions de l'article 1AU1, sont également autorisés, s'ils rentrent dans le cadre d'une opération d'ensemble comprenant l'ensemble de la zone :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et équipements de la zone,
- les activités sportives et de loisirs,
- les aires de jeux et de sports,
- les affouillements et exhaussements de sols.

2.4 - Dans les secteurs 1AUy, 1AUz et 1AUze

Nonobstant les dispositions de l'article 1AU1, sont également autorisés, s'ils rentrent dans le cadre:

- ⇒ d'une opération d'ensemble comprenant un minimum de 2,5 hectares :
- ⇒ d'une opération terminale d'une opération groupée ci-dessus même si sa taille est inférieure à la taille minimale fixée
- ⇒ d'une opération concernant les secteurs restant non aménagés, bordés de voies publiques ou situés en limite de zone, même si leur taille est inférieure à la taille minimale fixée
- les activités sans nuisances,
- les activités à faibles nuisances compatibles avec le voisinage des zones habitées,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, à condition que les bâtiments soient intégrés dans les locaux d'activités,
- les affouillements et exhaussements de sols.

Dans les secteurs 1AUz et 1AUze uniquement, nonobstant les dispositions de l'article 1AU1, sont autorisés, s'ils rentrent dans le cadre :

- ⇒ d'une opération d'ensemble comprenant un minimum de 2,5 hectares :
- ⇒ d'une opération terminale d'une opération groupée ci-dessus même si sa taille est inférieure à la taille minimale fixée
- ⇒ d'une opération concernant les secteurs restant non aménagés, bordés de voies publiques ou situés en limite de zone, même si leur taille est inférieure à la taille minimale fixée
- les installations techniques de téléphonie privée,
- les activités sportives et de loisirs qui entrent dans le cadre de l'aménagement d'ensemble de la zone,
- les activités hôtelières et de restauration.

Article 1AU.3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1 - Accès

Pour recevoir les constructions ou installations autorisées, un terrain doit avoir accès à une voie directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent occasionner la moindre gêne à la circulation et permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Les sorties particulières des voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 20% de déclivité sur une longueur minimale de 3 mètres, comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui représenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

3.2 - Voies nouvelles

Les voies nouvelles doivent prendre en compte la desserte de l'ensemble de la zone. Elles doivent satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Si elles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules.

Dans les secteurs 1AU strict et 1AUl,

Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- voies de transit et de desserte : largeur de plate-forme minimum de 10 mètres
- voies tertiaires desservant un petit nombre de constructions : des adaptations pourront être apportées.

Dans les secteurs 1AU du Bas Misseau et du chemin de Saint Brice, une liaison routière transversale raccordée aux opérations voisines devra être assurée.

Dans les secteurs 1AUy, 1AUz et 1AUze,

Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- Voie principale de desserte de la zone : largeur de plate-forme minimum de 20 mètres
- Autres voies de desserte : largeur de plate-forme minimum de 10 mètres

Article 1AU.4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Tous les réseaux doivent être conçus et réalisés, tant en ce qui concerne leurs dimensions que leur implantation, en tenant compte de l'urbanisation de l'ensemble de la zone (1AUy, 1AUz et 1AUze pour la zone d'activité et 1AU et 2AU voisine pour la zone d'habitat)

4.1 - Alimentation en eauEau potable

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

Eau à usage non domestique

Les captages, forages (ou prises d'eau) autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2 - Assainissement

Les points de raccordement aux réseaux seront déterminés par la commune en fonction de la capacité des réseaux existants.

Les réseaux privatifs seront réalisés en séparatif - eaux usées / eaux pluviales - jusqu'en limite de parcelle.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées selon les dispositions arrêtées par la Commune.

Dans les secteurs 1AUy, 1AUz et 1AUze

- Les eaux de toitures, espaces verts et zones piétonnes pourront être évacuées par infiltration.
- Les eaux pluviales de surfaces consacrées au stationnement, au stockage et aux circulations autres que piétonnes feront l'objet d'un pré-traitement avant rejet dans la parcelle pour infiltration.
- Dans le cas où les caractéristiques de perméabilité du sol ne permettent pas une infiltration sur place des eaux pluviales, le rejet se fera dans le réseau public après un pré-traitement ayant reçu l'accord des services compétents.

Eaux usées domestiques

Le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées aboutissant à un traitement des effluents en aval, le raccordement au réseau est obligatoire pour toute opération susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence de réseau de collecte et / ou de traitement des effluents d'eaux usées, l'assainissement individuel est obligatoire. L'installation individuelle est soumise à autorisation du Maire. Les dispositifs retenus doivent être conformes à la réglementation et aux normes en vigueur.

Les services techniques de la commune ont en charge le contrôle de la bonne réalisation, de la vérification des équipements, notamment l'accessibilité, l'entretien et la vidange régulière des installations.

Les dispositions adoptées doivent permettre la suppression de l'installation individuelle et le raccordement au réseau d'eaux usées. Ce raccordement sera obligatoire dès que le réseau de collecte et un traitement des effluents en aval seront réalisés. L'installation individuelle sera alors shuntée et neutralisée.

Eaux résiduaires professionnelles et industrielles

Les eaux résiduaires professionnelles et industrielles ne pourront être rejetées qu'après être rendues conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Pour permettre leur contrôle, ces eaux résiduaires seront collectées dans un regard visitable unique avant raccordement au réseau public.

4.3 - Electricité, téléphone et télédistribution

Les lignes et branchements seront souterrains.

Article 1AU.5 - Superficie minimale des terrains

5.1 - Dans le secteur 1AU strict

Les constructions sont autorisées si elles rentrent dans le cadre d'une opération d'ensemble comprenant un minimum de 3 lots.

a - Superficie minimale justifiée par l'assainissement

En l'absence de réseau de collecte des eaux usées au droit du terrain et / ou de traitement des effluents en aval, la superficie minimale des terrains destinés à recevoir une opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées sera de 500 m² minimum pour permettre l'installation d'un assainissement autonome. En cas de parcelle ayant une superficie inférieure, une étude à la parcelle devra justifier la faisabilité de l'opération.

b - Superficie minimale justifiée par l'aspect paysager

La superficie minimale des terrains constructibles sera de 600 m² pour instaurer une progression dans la densification du coteau et permettre un desserrement des constructions à proximité de la zone naturelle.

5.2 - Dans le secteur 1AUI

Les constructions sont autorisées si elles rentrent dans le cadre d'une opération d'ensemble comprenant l'ensemble de la zone.

5.3 - Dans les secteurs 1AUy, 1AUz et 1AUze

Les constructions sont autorisées si elles rentrent dans le cadre d'une opération d'ensemble comprenant un minimum de 2,5 hectares.

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

En cas de division de terrain, les règles suivantes s'appliquent également au terrain issu de la division.

Les façades avant des constructions doivent observer une marge de recul de 5 mètres minimum à compter de l'alignement des voies.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...

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

En cas de division de terrain, les règles suivantes s'appliquent également au terrain issu de la division.

7.1 - Dans le secteur 1AU strict

Les constructions autorisées en limite devront respecter les règles de sécurité concernant notamment la prévention des incendies.

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative :

- pour les annexes d'une hauteur au faitage en limite de propriété de 4 mètres maximum.
- lorsque le projet de construction s'adosse à une construction réalisée simultanément.

Quand la construction n'est pas implantée en limite, la distance horizontale de la construction à la limite séparative doit être au moins de 4 mètres.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...

7.2 - Dans le secteur 1AU1

La distance horizontale d'une construction à la limite séparative doit être au moins de 5 mètres.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...

7.3 - Dans les secteurs 1AUy, 1AUz et 1AUze

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

Quand la construction n'est pas implantée en limite, la distance horizontale de la construction à la limite séparative doit être au moins de 5 mètres.

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

En cas de division de terrain, les règles suivantes s'appliquent également au terrain issu de la division.

8.1 - Dans le secteur 1AU strict

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 2 mètres.

En cas de fenêtre éclairant une pièce d'habitation ou de travail, la distance entre les deux constructions doit être au moins égale à 5 mètres.

8.2 - Dans les secteurs 1AU1, 1AUy, 1AUz et 1AUze

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 5 mètres.

Article 1AU.9 - Emprise au sol des constructions

Néant.

Article 1AU.10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 - Dans le secteur 1AU strict

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout de toiture, ne doit pas excéder 4,50 mètres.

10.2 - Dans le secteur 1AU1

Néant.

10.3 - Dans les secteurs 1AUy et 1AUz

La hauteur totale de toute construction mesurée à partir du sol naturel initial ne doit pas excéder 12 mètres, superstructure et ouvrages techniques exclus.

Une hauteur plus importante pourra être autorisée pour les constructions et installations dont les procédés techniques nécessitent une hauteur supérieure à 12 mètres.

10.4 - Dans le secteur 1AUze

Les constructions devront respecter un tirant d'air d'au moins 7 mètres par rapport à la ligne électrique la plus proche.

Article 1AU.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dans le périmètre de 500 mètres autour du monument historique, les constructions projetées devront respecter les directives de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dispositions générales

- Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels ils s'intégreront.
- Tous les éléments (matériaux et couleurs projetées, traitement des abords) seront joints à la demande de Permis de Construire.
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage sont interdites.

11.1 - Dans le secteur 1AU strict

Toitures

Forme

- Les toitures auront deux versants principaux.
- Les versants des toitures auront des pentes traditionnelles.
- Les extensions en pignon auront une toiture à deux versants parallèles à la toiture de la construction principale.
- Les toitures des extensions en façade seront réalisées en continuité ou en parallèle de la toiture existante.
- Des formes variées sont autorisées pour les vérandas et les constructions à usage spécial, tels que réservoirs, transformateurs, silos, etc..

Teinte

Sont autorisés :

- les toitures ayant l'aspect d'ardoises rectangulaires de teinte schiste,
- les tuiles ton rouge, brun vieilli ou schiste,
- le verre ou les matériaux transparents pour les vérandas et verrières.

Parois extérieures

- Les revêtements extérieurs seront de ton neutre.

sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...
- les bardages en tôle,
- les bardages en fibrociment avec pose en losanges.

Clôtures sur voies

- La hauteur des murs, bahuts ou non, sera inférieure à 1,80 mètres.
- Pour les haies, les essences locales sont préconisées.
- Pour les murs, les matériaux et les couleurs d'enduits seront en harmonie avec la construction principale.
- Les éléments préfabriqués en ciment sont interdits.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.

11.2 – Dans le secteur 1AU

Toitures

Forme : Les toitures terrasses sont interdites.

Teinte : Les couvertures seront de teinte schiste.

Parois extérieures

- Les revêtements extérieurs seront de ton neutre.

sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérées ...
- le blanc et les couleurs claires,
- les bardages en fibrociment avec pose en losanges.

Clôtures sur voies

- Pour les haies, les essences locales sont préconisées.
- Les éléments préfabriqués en ciment sont interdits.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.

11.3 – Dans les secteurs 1AUy, 1AUz et 1AUze

Dispositions générales

- les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Une attention particulière devra être portée :
 - à la composition des différents volumes de constructions,
 - au traitement des façades (matériaux, couleurs et rythme des percements),
 - à l'insertion adéquate des constructions dans la topographie du terrain,
 - au traitement très soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments.
- La conception des bâtiments devra rechercher la meilleure adaptation de ces bâtiments au terrain naturel.
- A l'exception des bâtiments ayant des façades de formes courbes, les façades devront être parallèles, perpendiculaires ou respecter un angle de 45° par rapport à l'axe des voies.
- Les différents dispositifs de comptage des réseaux (coffrets), les boîtes aux lettres, indication de la raison sociale de l'entreprise ... seront regroupées dans un « muret technique » à l'entrée du terrain.
- Les candélabres et autres dispositifs d'éclairage devront être agréés par les services responsables.

Parois extérieures

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés ...
- les bardages en fibrociment avec pose en losanges.

Clôtures sur voies

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Elles devront être traitées par une maille métallique soudée de couleur verte, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur verte, à profil fermé, sans dès de fondation apparents. **D'autres types de clôtures pourront exceptionnellement être autorisés afin de conserver une cohérence architecturale avec le projet de construction et sous réserve d'apporter une plus-value qualitative à la zone.**
- La hauteur maximale des clôtures ne pourra pas dépasser 2,20 mètres.

Article 1AU.12 – Réalisation d'aires de stationnement

12.1 – Dans le secteur 1AU strict

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

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées ainsi qu'il suit :

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation deux places de stationnement non closes par logement.
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état : une place de stationnement ou de garage par logement.
- Pour les autres constructions, le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.

12.2 – Dans le secteur 1AU1

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

Le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.

12.3 – Dans les secteurs 1AUy, 1AUz et 1AUze

Le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.

Dans l'hypothèse où les capacités de stationnement public ne suffiraient pas à satisfaire les besoins rendus nécessaires par le projet, le stationnement des véhicules serait exigé sur la parcelle privée.

Les aires de stationnement devront être traitées en matériaux perméables, de couleur en harmonie avec le site, sauf si les caractéristiques de perméabilité du sol ne permettent pas une infiltration sur place des eaux pluviales.

Article 1AU.13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 – Dans le secteur 1AU strict et le secteur 1AU1

Les haies seront composées de préférence d'essences locales.

Les installations visées à l'article R.422.2 du code de l'urbanisme non interdites par le règlement peuvent faire l'objet de l'obligation de réaliser une plantation d'isolement dont les caractéristiques sont fixées par l'arrêté d'autorisation qui leur est spécifique.

13.2 – Dans les secteurs 1AUy, 1AUz et 1AUze

- les essences locales sont préconisées.
- les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver et à protéger, et soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.
- Les aires de stationnement, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les affouillements et les exhaussements du sol, non interdits par le règlement peuvent faire l'objet de l'obligation de réaliser une plantation d'isolement.
- La superficie végétalisée des terrains couvrira au moins 30 % de leur superficie totale.
- Les stockages en plein air de toutes natures seront entourés d'une plantation d'isolement.
- Les talus seront intégralement recouverts de végétation dense.
- Les aires de stationnement devront être plantées à raison de deux arbres de haute tige pour 30 m² de surface minéralisée.
- Il doit être planté au moins un arbre de haute tige par 50 m² d'espace vert.
- Tout espace non occupé par des bâtiments, des équipements ou des surfaces revêtues devra être traité en espace vert.

Article 1AU.14 – Coefficient d'occupation du sol

Néant.

