

## **CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

Extrait du rapport de présentation :

*« La zone 1AU, située au lieu-dit Bataillard, est réservée à une urbanisation à court terme, dès réalisation des équipements, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, et dans la logique du phasage proposé conformément à l'orientation d'aménagement figurant en pièce n°3 du PLU.*

*Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation. »*

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

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

Sont interdits :

- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux usagés.
- Les commerces et bureaux qui constituent des activités de présentation ou de vente directe au public.
- Les activités industrielles et installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article 1AU2

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

- Les constructions à usage d'activités, soumises ou non à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, leur modification ou extension, les bureaux, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, sont admis dans la mesure où, par leur danger, leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- Dans la zone 1AU, doit être appliqué 20 % minimum de logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'Etat ci-après : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir (ce pourcentage est calculé sur le nombre de logement total des programmes de construction ou d'aménagement à destination d'habitation).

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### 1) Accès :

- Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

#### 2) Voirie :

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être de 4,5 mètres de large minimum hors stationnement et trottoir.
- Les trottoirs doivent avoir une largeur de 1,5 mètres.

### **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1) Alimentation en eau :

- 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.

#### 2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux et matières 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 et au schéma d'assainissement général.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

#### 3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.
- Une étude devra être réalisée par l'aménageur afin de dimensionner et de localiser le bassin de rétention et/ou les rétentions à la parcelle suivant les recommandations de l'étude hydraulique réalisée par le BET POYRY et figurant en annexe du présent PLU.

#### 4) Télécommunication et électricité :

- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication et de

fibres optiques doivent être réalisées suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

#### **ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Conformément à l'orientation d'aménagement (pièce n°3 du PLU), les façades principales des constructions doivent être implantées à l'alignement des voies nouvellement créées.

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

##### Règle générale :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction. Celle-ci ne pourra pas être inférieure à 3 mètres.

##### Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour les constructions s'appuyant sur des bâtiments existants ne respectant pas eux-mêmes la règle prévue, sans pouvoir réduire le recul existant,
- Pour les constructions devant justifier d'une bonne intégration à l'ordonnance générale des bâtiments avoisinants,
- Pour les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt général.

#### **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

#### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 1AU 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

#### **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'à l'égout des toitures en façade.
- Les constructions devront être établies sur 2 niveaux maximum, soit un rez de chaussée + 1 niveau (R+1).

Cette règle ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt général

### **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- 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.
- Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements.
- Des dérogations peuvent être admises pour les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt général.

#### a) Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments dont la couverture revêt un caractère environnemental.

#### b) Eléments de surface :

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement.

Les couvertures doivent être de teinte allant du rouge au brun, à l'exception des couvertures revêtant un caractère environnemental.

Dans la mesure où ils contribuent à la limitation des émissions de gaz à effet de serre, les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés en couverture uniquement et intégrés dans le plan de toiture.

c) Clôtures :

Par délibération du conseil municipal, en date du 08 juin 2009, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 1,80 m.

Les clôtures pleines sont interdites au-delà de 0,80 m de hauteur.

### **ARTICLE 1AU12 – 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.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'article AU3.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Il est exigé, au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - 2 places par logement
  - pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8 ; 6 pour 9 à 12 logements ...).

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

#### **Obligation de planter et de réaliser des espaces libres**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales est recommandé (Potentilla, Cotoneaster Franchetti, Eleagnus Ebbingei, Forsythia).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées comme indiqué dans l'orientation d'aménagement figurant en pièce n°3 d u PLU.

Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords, y compris les liaisons entre le domaine public et le domaine privé (accès entre le terrain et la voirie) et comprendre 25% minimum d'espaces verts.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est égal à 0,70.

Le COS ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt général.