

ZONE 1AUa

PREAMBULE

I VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de terrains non équipés ou partiellement équipés réservés pour l'urbanisation future mixte à court terme de la commune.

II RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Remontée de nappe :

La commune est concernée par le risque naturel de remontée de nappe de sensibilité faible à moyenne.

Mouvement de terrains :

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence de carrières souterraines. Le plan des annexes reprend à titre indicatif le périmètre d'existence de cavités souterraines. Il est toutefois recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance sur tous les terrains de la zone.

La zone est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'y adapter les techniques de construction. La commune a fait l'objet le 9 décembre 1996 et le 29 décembre 1999 d'un arrêté interministériel de catastrophe naturelle.

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres :

Dans une bande de 100 m. de part et d'autre de la plateforme de la RD 939 telle qu'elle figure aux annexes du PLU, les constructions exposées au bruit des voies de 4^{ème} catégorie sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 15 mars 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone, sont interdits :

La création de bâtiments et installations liées à des activités industrielles.

La création d'exploitations agricoles et de bâtiments d'élevage.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de plus de 10 unités de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets comme par exemple pneus usés, vieux chiffons, ordures

La création de terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,

Le stationnement isolé de caravanes, d'anciens véhicules, lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non.

Les parcs d'attraction permanents et les installations de jeux susceptibles de produire des nuisances (comme par exemple stands de tir).

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,

L'ouverture et l'exploitation de carrière,

ARTICLE 1AUa 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

CONDITIONS D'UTILISATION ET D'OCCUPATION :

Les constructions et installations ne sont autorisées que dans la mesure où la zone 1AUa fait l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble et à condition de respecter les orientations d'aménagement.

SONT ADMISES dans toute la zone

Les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

SONT ADMIS SOUS RESERVE DU RESPECT DE CONDITIONS SPECIALES

- Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciale ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

- Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale, commerciale ou de service.

- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues ou liés à la réalisation de bassins destinés à défendre les biens contre les incendies.

ARTICLE 1AUa 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Les groupes de garages individuels (plus de 2) ou les aires de stationnement privées doivent avoir un seul accès sur la voie publique.

II - VOIRIE

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Toutefois, aucune voie privée ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

ARTICLE 1AUa 4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression, ou tout autre dispositif technique présentant les caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable. Le raccordement doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2) EAUX INDUSTRIELLES

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisées après avoir reçu l'agrément des services compétents.

3) ASSAINISSEMENT

a- eaux usées domestiques

Toute la zone 1AUa étant située en zone d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

b- eaux résiduaires des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

c- eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales devra se faire vers un réseau collecteur, conformément aux avis des services techniques intéressés et aux caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

A défaut de ce réseau, les constructions ne sont admises qu'à condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Si l'infiltration de la totalité des eaux de ruissellement est impossible, un débit de fuite de 2l/s/ha sur la base d'une pluie d'occurrence 20 ans est toléré.

ARTICLE 1AUa 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade à rue des constructions principales devra s'implanter avec un recul de 5 m minimum par rapport à la limite d'emprise des voies et de 25 m maximum.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, ou avec un recul de 1 m minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

De plus, les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise soit avec un recul qui sera effectué en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière.

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

Les constructions et installations doivent être implantées

- soit en limite séparative,
- soit à une distance égale au moins à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

De plus, les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m² pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul qui sera effectué en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de cette distance, sur une hauteur d'un mètre, les ouvrages de faible emprise comme par exemple souche de cheminées.

ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 60% de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée (soit R+1 étage droit ou R+ un seul niveau de combles aménageables).

La hauteur des autres constructions mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 9 mètres au faîtage.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise comme par exemple souches de cheminées, antenne.

ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions Générales :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

Les réservoirs d'eau destinés à l'alimentation collective en eau potable sous pression doivent être enterrés.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (comme par exemple briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings),
- l'utilisation de matériaux dégradés (comme par exemple parpaings cassés, tôles rouillées),
- les bâtiments annexes sommaires (comme par exemple clapiers, poulaillers, abris) réalisés avec des moyens de fortune,
- tous pastiches d'une architecture étrangère à la région.

Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec l'habitation principale.

En front à rue et dans la marge de recul, les clôtures peuvent être constituées soit de dispositifs grillagés confortés de haies vives soit de murets, surmontés ou non de grilles et édifiés dans les mêmes matériaux que ceux de la construction principale.

Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres doivent être constituées de grillages confortés de haies vives.

Electricité, téléphone, télécommunications

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public lorsque les réseaux sont enterrés. Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain à l'intérieur des lots ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 1AUa 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions en vigueur.

Pour les bâtiments à usage d'activité, sur chaque parcelle des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Ces aires de stationnement doivent être aménagées sur le terrain.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé une place de stationnement par logement.

ARTICLE 1AUa 13 - OBLIGATIONS EN MATIRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 places de parking.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure composés d'arbres de haute tige et de buissons.

Les plantations doivent être composées d'espèces régionales de préférence et être constituées de deux tiers d'arbres de haut jet et d'un tiers d'arbustes.

ARTICLE 1AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.