

T I T R E 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone 1AU est une zone à urbaniser est une zone à urbaniser qui comprend les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

C'est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement internes de la zone.

La zone 1AU est une zone à vocation principale d'habitat.

La zone 1AU comprend deux secteurs :

- un secteur 1AUh, à vocation principale d'habitat et des activités compatibles avec l'habitat.
- un secteur 1AUc, destiné à accueillir une occupation mixte commerce/habitat.

Lorsque les règles ci-après ne mentionnent pas explicitement un secteur, c'est qu'elles s'appliquent à l'ensemble des secteurs de la zone 1AU.

REGLEMENT DE ZONE

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

Article 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole et les élevages, ainsi que les constructions à usage industriel et d'entrepôts non liés à une activité commerciale existante.
3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des campings cars, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
5. Le stationnement d'une caravane, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
6. Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont liés à des constructions et installations autorisés dans la zone.
7. Les installations classées soumises à autorisation au titre du Code de l'Environnement.

En outre,

Dans les secteurs de zone humide inventoriés au titre du SAGE et représentés par des hachures fines sur les documents graphiques, toute construction nouvelle est proscrite. De plus, les exhaussements et affouillements sont interdits, exceptés ceux liés et nécessaires aux activités agricoles ou s'ils sont d'intérêt collectif.

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

2.1. Sont admises sans conditions :

En zone 1AU, tous secteurs

1. Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1AU 1, et notamment les constructions à usage d'habitation.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En outre, en secteur 1AUc

3. Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux, ainsi que les équipements collectifs, et sous réserve des conditions énoncées à l'article 1AU 2.2.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

En zone 1AU, tous secteurs

1. Les éléments de petit patrimoine identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme seront maintenus. Toutefois, le déplacement de ces éléments est possible après déclaration préalable, pour des besoins d'intérêt collectif et à condition que ce déplacement se fasse dans l'environnement immédiat.
2. Les constructions sur sous-sol sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès au sous-sol s'effectuent gravitairement vers les réseaux existants et sous réserve d'être raccordé au réseau collectif d'assainissement.

En outre, en secteur 1AUc

3. Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries...
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, les nuisances ou des dangers non maîtrisables.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2. Voirie à créer

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

4.3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

Article 1AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place.

Autres bâtiments

Les constructions autorisées se feront soit à l'alignement, soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

Autres bâtiments

Lorsque les constructions ne sont pas implantées à l'appui des limites séparatives aboutissant au voie, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

Article 1AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Autres bâtiments

En secteur 1AUh

La hauteur maximale est fixée à 2 niveaux + comble, le comble pouvant être aménageable sur 1 niveau.

Les sous-sols autorisés seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

En secteur 1AUc

La hauteur maximale est fixée à 2 niveaux + comble, le comble pouvant être aménageable sur 1 niveau. La hauteur est mesurée à partir de la cote du parking situé rue de Saumur.

Article 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Limites du présent règlement

Quelles que soient les dispositions qui suivent relatives aux règles de toitures, de clôtures, à l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique et demeure opposable au pétitionnaire :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à 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. »

11.2. Toitures

Les toitures des volumes principaux des constructions de type traditionnel seront réalisées en tuile.

11.3. Clôtures

Les murs identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme seront conservés. Toutefois, une ouverture ponctuelle pourra être admise après déclaration préalable pour créer un accès unique par îlot. La largeur de l'ouverture devra être ajustée en fonction des contraintes d'accès. L'aspect global des murs devra être conservé.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

En secteur 1AUh

En façade et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures seront opaques et seront :

- soit exclusivement minérales (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits) et pouvant être surmontées d'une grille, la hauteur totale n'excédant pas 2 mètres ;
- soit constituées de grillage, à condition que la clôture ainsi constituée soit doublée d'une haie végétale, la hauteur totale n'excédant pas 2 mètres.

En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre.

En secteur 1AUc

En façade et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures seront opaques et seront :

- soit exclusivement minérales (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits) et pouvant être surmontées d'une grille, la hauteur totale n'excédant pas 0.80 mètres ;
- soit constituées de grillage, à condition que la clôture ainsi constituée soit doublée d'une haie végétale, la hauteur totale n'excédant pas 2 mètres.

En limite séparative, les clôtures seront exclusivement végétales éventuellement doublées d'un grillage, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre.

11.4. Annexes

Les annexes doivent être composées doivent être réalisées de façon à s'insérer dans l'environnement immédiat.

Article 1AU 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article 1AU 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les haies identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservées. Toutefois, la suppression est autorisée après déclaration préalable, dans le cas de création d'accès, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie. Celle-ci devra être subordonnée à des replantations en linéaire ou en quantité équivalente.

Article 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

SECTION III OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article 1AU 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AU 16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ZONE 2AU

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone 2AU est une zone à urbaniser à long terme.

C'est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement n'existent pas et ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

De ce fait, la zone 2AU est fermée à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme qui conduira à l'élaboration d'un règlement adapté.

REGLEMENT DE ZONE

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

Article 2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2AU 2.

Article 2AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 3 ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

Article 2AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

Article 2AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article 2AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place.

Article 2AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

Article 2AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article 2AU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article 2AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article 2AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les murs identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme seront conservés. Toutefois, une ouverture ponctuelle pourra être admise après déclaration préalable pour créer un accès unique par îlot. La largeur de l'ouverture devra être ajustée en fonction des contraintes d'accès. L'aspect global des murs devra être conservé.

Article 2AU 12 STATIONNEMENT

Non réglementé.

Article 2AU 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les haies identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservées. Toutefois, la suppression est autorisée après déclaration préalable, dans le cas de création d'accès, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie. Celle-ci devra être subordonnée à des replantations en linéaire ou en quantité équivalente.

Article 2AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION III OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article 2AU 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 2AU 16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière.