

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1 AU**Qualification de la zone 1 AU :**

La zone 1 AU qui est une zone à urbaniser ouverte immédiatement à l'urbanisation et pour laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate des différents secteurs de la zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les bâtiments à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Elle comprend un secteur 1AUe qui correspond à l'extension de la zone d'activité qui se réalisera sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC du Rebenty).

ARTICLE 1 AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Pour l'ensemble de la zone,;

- les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre ;
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- l'aménagement de terrains de camping et de caravaning ;
- les habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles R. 111-31, R 111-32 du Code de l'urbanisme ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

Hormis pour le secteur 1AUe :

- les constructions à usage industriel, entrepôts commerciaux, artisanaux et agricoles.

ARTICLE 1 AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- la modernisation des installations classées existantes sous réserve que les travaux entrepris aient pour objet de réduire quantitativement et qualitativement les nuisances émises ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de leur installation ;
- les bâtiments annexes non destinés à l'habitation et non accolés à l'habitation sont admis à condition qu'ils ne dépassent pas 20 m² et 3,50 mètres de hauteur ;
- seules les opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées à condition que leur emprise ait une superficie supérieure à 5 000 m² et que le projet porte sur un minimum de 4 lots, destinés à recevoir des bâtiments, ou de 4 logements.

ARTICLE 1 AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (système de retournement pour les voies en impasse).

Pour ces voies nouvelles il est demandé un **minimum** de :

- Voie à sens unique : 3m de chaussée et 2 m de trottoir
- Voie à double sens : 5m de chaussée et 2 m de trottoir.

Les voies nouvelles et emprises publiques seront implantées au niveau du terrain naturel, sauf à proximité des ponts et échanges de dénivelés où une transparence hydraulique maximale sera assurée.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.

Avant sa réalisation, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public départemental, de création d'accès en bordure de route départementale, de demande de rejet dans le réseau départemental, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces caractéristiques sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement;
- Force portante pour un véhicule de 130kilo Newtons (kN) (dont 40kN sur l'essieu avant et 90kN sur l'essieu arrière, ceux -ci étant distants de 4,50 mètres);
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15%.

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres,
- Largeur : 4 mètres hors stationnement,
- Pente inférieure à 10 %,
- Résistance au poinçonnement : 100 kilo Newtons sur une surface circulaire de 0,20 mettes de diamètre.

Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction du permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux, ...

ARTICLE 1 AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Il est interdit de construire tout ouvrage sur une bande de 2 ml de part et d'autre du réseau syndical d'adduction d'eau potable.

2. Assainissement

Tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de

caractéristiques suffisantes. Il est interdit de rejeter les eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques et les eaux de lavage des filtres des piscines feront l'objet d'un prétraitement adapté à leur nature et au degré de pollution qu'elles présentent avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'insuffisance de ce réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptés à l'opération et au terrain. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

4. Réseaux divers et électricité

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

5. Défense contre l'incendie

✓ zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales,..-

« La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches au poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables,
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

✓ zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP, ..

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

Débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;

Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables,

Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du

public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus,

ARTICLE 1 AU 5 **Superficie minimale des terrains constructibles**

NEANT

ARTICLE 1 AU 6 **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les bâtiments doivent être édifiés en arrière des voies publiques à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

Toutefois, hors agglomération et pour les limites confrontant les Routes Départementales, les constructions seront implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 15,00 mètres.

ARTICLE 1 AU 7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Si le bâtiment ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire 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 3,00 mètres ($L=H/2$).
2. Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale ($\neq 1,00$ m) peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Un bâtiment nouveau peut, dans les mêmes conditions, être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.
3. Les bâtiments annexes peuvent être implantées en limite séparative sous réserve que leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres au faite, que leur surface de plancher ne dépasse pas 20 m², qu'elles ne servent pas d'habitation, qu'elles présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale et que la façade située le long de la limite séparative latérale ne dépasse pas 5 mètres de long (pas de contrainte pour la limite de fond de parcelle).

ARTICLE 1 AU 8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Deux bâtiments, à usage d'habitation, doivent être implantés sur une même unité foncière :

- soit accolés
- soit à une distance, l'une de l'autre, au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux bâtiments.

Cette distance ne peut jamais être inférieure à 3,00 mètres.

ARTICLE 1 AU 9 **Emprise au sol des constructions**

NEANT.

ARTICLE 1 AU 10 **Hauteur maximale des constructions**

1. Définition de la hauteur

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du terrain naturel avant

travaux jusqu'au sommet des bâtiments et ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures étant exclues de cette mesure.

2. Hauteur relative

La hauteur de tout bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

3. Hauteur absolue

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 9,00 mètres, à l'exception des ouvrages techniques publics.

ARTICLE 1 AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Formes

a) **Toitures** : les toitures auront une pente de 30% à 33%,

b) **Terrasses** : autorisées.

Les toitures terrasses sont interdites.

2. Matériaux

a) **Façades** : les enduits des façades seront teintés dans la masse. Dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.

Les enduits autorisés ne seront que les faux matériaux de placage ou de vêture sur les façades, sur les murs de soutènement et sur les clôtures sont interdits.

b) **Toitures** : les toits seront obligatoirement recouverts de tuiles canal en terre cuite de couleur claire.

Toutefois il est permis d'inclure des éléments producteurs d'énergie renouvelable sur les toitures et dans ce cas ce sont les surfaces restantes qui devront obligatoirement être recouverts de tuiles canal en terre cuite de couleur claire.

3. Couleurs

Le blanc cru est interdit, ainsi que les couleurs criardes. Nuancier(s) à consulter en Mairie.

4. Clôtures

Les murs des clôtures en limites des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, ne pourront pas excéder 0,80m ; éventuellement ils pourront être surmontés d'un grillage à mailles supérieures à 5cm.

Les murs des clôtures le long des limites séparatives ne pourront excéder 1,80m.

Dans tous les cas, ces murs devront être enduits de la même couleur que le bâtiment d'habitation.

5. Annexes

Les abris de jardin d'une surface de plancher maximale de 20 m² autorisée sont soumis aux règles édictées ci-dessus et devront avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres au faîtage.

6. Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

Equipements accessoires et de confort

Les climatiseurs, conduits de ventilation, enseignes et préenseignes, paraboles, fils électriques ou de téléphone seront dissimulés et leur couleur devra être similaire à celle de la toiture ou de la façade sur laquelle ils reposent.

ARTICLE 1 AU 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement doit être égal, dans tous les cas, au double du nombre d'unités de logement : une place à réaliser sur la parcelle et une dans le volume bâti (garage, auvent).

Le stationnement devra, en toutes hypothèses, être assuré en dehors des voies publiques.

Toutefois en application des dispositions de l'article R. 111-6 du Code de l'Urbanisme, *il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.*

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux 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.

Dans une opération d'aménagement supérieure à 2 lots : une place visiteur doit être réalisée pour 2 logements ou 2 lots et ces places de stationnement doivent être regroupés sous forme d'une ou plusieurs aires de stationnement collectif situées hors de l'emprise des voies de desserte.

Secteur 1AUe :

Pour les entreprises artisanales, ou de services :

- de 0 à 100m² de Surface de Plancher : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher construite
- au delà de 100m² de Surface de Plancher il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher construite
- Pour les commerces, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par 25 m² de Surface de Plancher.
- Pour les hôtels, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.
- Pour les restaurants et les bureaux, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 20 m² de Surface de Plancher.

ARTICLE 1 AU 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Toute opération d'aménagement portant sur plus de deux lots devra prévoir un espace commun réalisé en dehors des lots réservés à la vente.

Ainsi pour une opération de:

- 3 à 10 lots ou logements, le projet devra prévoir un minimum de 7% d'espace vert
- Au-delà de 10 lots ou logements, le projet devra prévoir un minimum de 10 % d'espace vert.

Ces espaces verts devront être comptabilisés en dehors des ouvrages de rétention d'eau, ouverts à l'air libre.

Ils devront être enherbés et plantés d'arbres de haute tige avec une densité moyenne d'un arbre pour 50 m² d'espace vert au minimum.

Ils devront être soit d'un seul tenant, soit servir à doubler la voirie d'un espace parallèle paysager.

Prévention des incendies de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage ».

L'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage n°2005-11-0388 du 3 mars 2005 (cf. annexe 1 du rapport de présentation)

ARTICLE 1 AU 14 Coefficient d'occupation des sols

Le COS applicable à l'ensemble de la zone 1 AU est fixé à 0,40.

Pour le secteur 1 AUe, le COS est fixé à 0,8

Il n'est pas fixé de COS pour les équipements publics et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.