

LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY

Rappels

Les clôtures sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme.

Les ravalements de façades sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R. 421-17-1-e) du Code de l'Urbanisme.

Il est fait échec aux dispositions de l'article R.153-21 du Code de l'urbanisme : les dispositions du présent règlement sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les projets doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation figurant au présent PLU.

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1AUY 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article 1AUY2 et des suivantes :

- Les installations et bâtiments d'activités commerciales ;
- Les installations et bâtiments industriels, de bureaux, d'entrepôt, ou de restauration ;
- Les installations et bâtiments de commerce de détail ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les dépôts de véhicules.

1AUY 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Conformément à l'article 1AUY 14, toute construction nouvelle ou aménagement de construction existante, engendrant des effluents nouveaux, ne pourront être réalisés qu'après extension du réseau public d'eaux usées.

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone permettant la desserte des constructions qui y sont admises.

Sur les terrains concernés par une orientation d'aménagement et de programmation telle que définie dans le document éponyme de la révision du PLU, les aménagements, constructions et installations sont admis à condition d'être compatibles avec la réalisation de celles-ci.

Les locaux de surveillance ou nécessaires au fonctionnement des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés dans le volume de ces bâtiments.

L'extension des habitations existantes est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante.

La construction d'annexes à l'habitation existante est autorisée dans la limite de 50m² d'emprise au sol.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisés à condition de respecter une bande inconstructible de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau afin de permettre l'entretien des berges, limiter les risques liés à l'érosion et ne pas gêner le libre écoulement des eaux. Cette distance est portée à 10 mètres par rapport aux berges de la Nive.

1AUY 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1AUY 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales et à 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

1AUY 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les bâtiments peuvent être implantés en limite ou en retrait de la limite séparative.

En cas de retrait par rapport à l'ensemble des limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 mètres, sauf pour les éléments de construction faisant saillies (telles que débords de toit, contreforts...).

En outre, toujours en cas de retrait, la distance (L) comptée horizontalement entre ce bâtiment et le point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points ($L \geq H/2$).

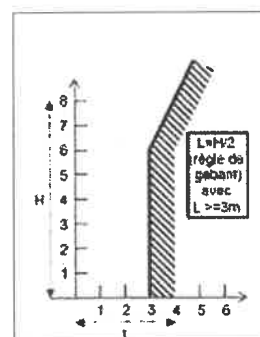


Schéma proposé à titre indicatif.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés indifféremment en limite séparative ou en retrait. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

1AUY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

1AUY 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

1AUY 8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaire à sa réalisation, ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage.

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment d'habitation existant présentant une hauteur supérieure ou inférieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine la hauteur maximale à ne pas dépasser pour l'extension.

La hauteur des annexes au bâtiment d'habitation existant, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 6 mètres au faîtage ou 3,5 mètres à l'égout du toit.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas limitées par une hauteur maximale. Néanmoins, l'ombre portée sur les terrains contigus ne doit pas réduire excessivement leur ensoleillement ni affecter l'utilisation des sols ou des bâtiments.

1AUJ 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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.

1) Généralités

Volumétrie

Les constructions doivent être conçues avec des volumes simples.

Façades

Les façades maçonnées doivent être enduites en ton blanc. Les bardages sont autorisés et doivent être d'aspect blanc.

Enseignes

Les enseignes lumineuses sont interdites. Les enseignes sont interdites en saillie des bâtiments.

L'enseigne doit être constituée par des matériaux durables. Elle doit être intégrée dans le nu des façades et s'insérer en harmonie avec la volumétrie du bâtiment. L'enseigne ne doit pas couvrir plus de 15% de la façade du bâtiment (portée à 25% lorsque la surface de la façade est inférieure à 50 m²), vitrine comprise.

Toitures

Les toitures doivent être à pente. Elles devront être recouvertes de tuiles ou d'un bardage, couleur imitation ancienne, tons brouillés (éviter les tons uniformes), à dominante rouge.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques, comme les fenêtres de toit, pourront être acceptées, sous réserve d'une intégration respectueuse du contexte environnant.

2) Annexes et extensions des habitations existantes

Dans le cas de l'extension d'une habitation existante, les caractéristiques de la volumétrie, des façades et des toitures de la construction pourront être identiques à ceux de la construction déjà existante, excepté pour les vérandas. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

Les annexes à l'habitation devront présenter des murs maçonnés en enduit blanc et des toitures à pentes couvertes de tuiles traditionnelles à dominante rouge.

3) Clôtures

La clôture peut être constituée d'un mur maçonné recouvert d'un enduit blanc excepté pour les murs en pierres apparentes. La partie maçonnée peut être d'hauteur maximale de 1 mètre, sauf si le mur fait soutènement. Le mur peut éventuellement être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille droite, grillage). Sont exclus tous les dispositifs

venant occulter la transparence (tressage de bois, treillis ou bâches plastifiées,...). La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètre.

La clôture peut aussi être constituée d'un grillage ou d'une haie d'espèces végétales mélangées, ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur.

Les limites de hauteur de clôtures indiquées dans les alinéas précédents, ne s'appliquent pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les alinéas précédents ne sont pas applicables dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

1AUY 10 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le permis ou la décision prise sur l'autorisation d'urbanisme peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors de l'emprise totale des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il est néanmoins exigé un minimum de place de stationnement, pour les bâtiments à usage :

- commerce, bureaux, restauration, une place pour 30 m² de surface de plancher ;
- bâtiments artisanaux, industriels, entrepôt, une place pour 100 m² de surface de plancher.

Le nombre de places nécessaires, calculé par application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

1AUY 11 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS

La superficie des espaces de pleine terre doit représenter au moins 20% de la superficie d'assiette du projet. Les espaces de pleine terre correspondent à des surfaces non bâties ou imperméabilisées. Les surfaces de pleine terre sont principalement des espaces végétalisés (pelouse, plantations, ...) mais peuvent également correspondre à des allées de graviers ou assimilés.

Tout projet doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans l'environnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 emplacements.

Les bandes liées au recul des constructions par rapport à l'axe ou à l'emprise des voies doivent être aménagées en espaces verts, de préférence plantées de manière à intégrer les constructions dans l'environnement existant depuis la voie publique et de devront en aucun cas servir de dépôts de marchandises.

Les aires extérieures de stockage doivent conserver un aspect visuel de qualité. Elles seront de préférence situées en fond de parcelle et derrière le bâtiment par rapport à la voie de desserte, ou non visibles depuis l'espace public.

1AUY 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est encouragé. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public. Ils feront l'objet d'une insertion paysagère et/ou seront intégrés à la composition architecturale.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1AUY 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique auront une largeur de plate-forme d'au moins 5 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voiture et au moins un trottoir d'une largeur libre conforme à la réglementation en vigueur concernant les accès piétons et handicapés.

L'entrée et la sortie des gros véhicules susceptibles d'accéder à la parcelle d'assiette du projet, doit se faire aisément et sans manœuvre sur la voie publique.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules et notamment les engins de lutte contre l'incendie de se retrouver.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1AUY 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1) Eau potable

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

2) Eaux usées

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

3) Eaux pluviales

Les constructions, installations ou aménagements générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place, doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eau pluvial lorsqu'il existe, ou dans le milieu naturel.

Avant rejet des eaux pluviales dans le réseau public lorsqu'il est existant, ou dans le milieu naturel, tout nouvel aménagement doit prévoir la mise en place d'un dispositif de rétention des eaux pluviales à la parcelle, dont le volume de stockage doit être dimensionné à la surface imperméabilisée. Le dimensionnement de l'ouvrage repose sur le calcul du volume du bassin et du débit de fuite du bassin :

Volume bassin (en m³) = surface imperméabilisée projet (en m²) x 0,088,

Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée projet (en ha) x 3

Les opérations d'aménagement doivent privilégier la mise en place de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement et de manœuvre des véhicules, et de stockage de matériaux en plein air, doivent être récupérées et traitées à travers un séparateur hydrocarbure avant stockage et rejet dans le réseau public ou le milieu récepteur.

4) Autres réseaux

Les réseaux de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doivent être enterrés ou éventuellement dissimulés en façade, sauf impossibilité technique dûment démontrée.

1AUY 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur éventuelle desserte par la fibre optique.