

CHAPITRE 2

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU

Cette zone est concernée et par un risque lié à une canalisation de transport de gaz naturel, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article 1 AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage agricole,
Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et de restauration,
Les constructions à usage industriel,
Les carrières,
Les dépôts de toute nature,
Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
Les terrains de camping et de caravanes aménagés,
Les parcs résidentiels de loisirs.

Article 1 AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans les périmètres faisant l'objet d'une orientation particulière d'aménagement (cf. le document « Orientation particulière d'aménagement »), l'implantation et la desserte des constructions doit être compatible avec les principes et les schémas énoncés.

Les constructions sont autorisées à condition qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la surface de la zone considérée.

Les constructions et installations constituant une aire d'accueil des gens du voyage.

Les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 AU 3 : Accès et voirie

3.1. Accès

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

3.2 - Voirie :

La création de voies publiques ou privées, ouverte à la circulation automobile doit respecter les largeurs minimales de plate-forme suivantes (chaussée et trottoirs compris) :

- de 9,5 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées destinées à devenir des voiries publiques double sens,
- de 7 mètres dans le cas de voies privées ou publiques à sens unique.

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Article 1 AU 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3 - Eaux pluviales :

Dans les zones du territoire communal favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communal défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le pétitionnaire peut privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro, à titre d'exemple :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

4.4. - Electricité, gaz, téléphone, télécommunications :

Pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements doivent être réalisés en souterrain.

4.5 – Collecte des déchets :

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre la manipulation aisée de tous les bacs nécessaires à la collecte sélective des déchets. Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

Article 1 AU 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article 1 AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 – Règles générales :

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

6.2. – Exceptions :

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

Article 1 AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments peuvent être implantés en limite ou en recul. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur ($L = H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les piscines dont le bassin a une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol supérieure à un 1,80 m doivent être implantées avec un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

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

Les bâtiments non contigus doivent respecter en tout point une distance minimum de 4 mètres les unes par rapport aux autres.

Article 1 AU 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article 1 AU 10 : Hauteur maximum des constructions**10.1. – Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions, calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, ne doit excéder ni 2 niveaux, ni 9 mètres au faîtage, toutes superstructures comprises.

10.2. – Exceptions :

Cette règle de hauteur maximale ne concerne ni les ouvrages de superstructure tel que cheminée et ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production d'énergie.

Article 1 AU 11 : Aspect extérieur**11.1. – Règle générale :**

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, 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.

Les pastiches d'architecture typique étrangère à la région sont prohibés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

11.2. Clôtures :

La hauteur maximum de toute clôture est fixée à 2 m. Les clôtures implantées le long des voies publiques ou privées peuvent présenter une partie opaque en gros œuvre n'excédant pas 0,8 m de hauteur, surmontée d'un dispositif à claire-voie. Leur aspect doit être en harmonie avec celui du bâtiment principal.

11.3. Exceptions :

Ces règles ne concernent ni les ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production d'énergie renouvelable.

Article 1 AU 12 : Stationnement des véhicules

12.1 - Extensions de constructions existantes :

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.2 - Exceptions :

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie de plancher nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existante.

12.3 – Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigibles est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

12.4 - Normes générales :

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

En cas de places en vis-à-vis, la superficie de l'accès et de la desserte entre dans le calcul de la superficie des deux places desservies.

Le nombre d'emplacements exigibles est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5,
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques et des espaces verts protégés selon les normes suivantes :

- Construction à usage d'habitation :

- . 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

- Construction à usage de bureaux, établissements commerciaux :

- . 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou de 200 m² pour les établissements commerciaux et artisanaux, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

- Etablissements industriels et artisanaux :

- . 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

A ces espaces prévus pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, il faut ajouter les espaces nécessaires pour les véhicules liés à l'activité de l'entreprise.

- Construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :

- . 1 emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

- Hôtels et restaurants :

- . 2 emplacements pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant,
- . 5 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

- Etablissements hospitaliers :

- . 1 emplacement pour 250 m² de surface de plancher,
- . à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires.

- Etablissements d'enseignement :

- . 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1er degré,
- . 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2ème degré,
- . 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

12.5 – Impossibilité physique de réalisation :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

NORMES APPLICABLES AUX VELOS

Pour le présent paragraphe, il est convenu qu'une place de stationnement équivaut à une surface de 1,5 m².

Dans tout local affecté à cet usage, ainsi que pour les stationnements extérieurs (non clos et non couverts), des arceaux ou points fixes, permettant de cadenasser les bicyclettes, sont à prévoir.

Lors de la construction de classes maternelles et de crèches, des emplacements pour poussettes sont à prévoir.

- construction à usage d'habitation : la surface affectée à ces locaux sera au minimum égale à 2,25 % de la surface de plancher de l'opération, dont les deux tiers au moins devront être accessibles de plain-pied.

L'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos et poussettes des bâtiments d'habitation devra être clos et couvert. Il pourra être intégré au bâtiment d'habitation ou à des locaux annexes facilement accessibles, ou constituer une entité indépendante facilement accessible.

- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales : 3 m² ou 2 places* pour 100 m² de surface de plancher

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : 4,5 m² ou 3 places* pour 100 m² de surface de plancher

- établissement d'enseignement du 1^{er} degré : 3 m² ou 2 places* par classe

- établissement d'enseignement du second degré, supérieur et recherche : 15 m² ou 10 places* par classe

- autres locaux : ils doivent disposer d'un espace de plain-pied, facilement accessible, d'au moins 10 m².

*Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

Article 1 AU 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et entretenues.

Une superficie au moins égale à 40 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert et en surface non imperméabilisée.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1 AU 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Pas de prescription.