

ZONE 1AUB

CARACTERE DE LA ZONE

Ces zones correspondent au secteur à vocation principale d'habitat du Rothay. Ces zones sont inscrites dans le périmètre de la ZAC créée par délibération du conseil municipal en date du 17 Décembre 2005.

Elles sont destinées à recevoir prioritairement

- l'habitat résidentiel respectant le caractère de « ville à la campagne »*
- Permettre l'installation d'équipements, d'activités de commerce, d'artisanat et de services compatibles avec le caractère de la zone*

Elles font l'objet d'orientations d'aménagement (voir pièce n°3 du PLU)

ARTICLE 1AUB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

En matière d'activité, les implantations nouvelles, extensions et aménagements :

- de bâtiments à vocation industrielle;
- les installations classées en dehors des conditions de l'article UB 2 ;
- les entrepôts
- de bâtiments d'exploitation forestière, agricole ou d'élevage.

En matière d'équipements collectifs, publics ou privés :

- les constructions et installations pouvant apporter des nuisances sonores, atmosphériques ou visuelles pour le voisinage.

En matière d'habitations :

Les pièces d'habitation et garages individuels en sous-sol.

En matière d'installations et de travaux divers :

- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les carrières et les extractions de matériaux ;
- Les campings, les caravanings et les habitations légères de loisirs, ainsi que le stationnement de caravanes ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol en dehors de ceux liés à des aménagements paysagers et / ou liés aux aménagements, travaux et constructions autorisés.

ARTICLE 1AUB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- Les démolitions sont soumises à autorisation
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable prévue au Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité de l'édifice inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, démolition, transformation susceptible d'en affecter l'aspect ou déboisement, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.

Toutes constructions ou aménagements autorisés devront respecter les orientations d'aménagement définies en pièce n°3 du PLU.

De plus, ils devront respecter les conditions particulières suivantes:

- Les aménagements du bâti existant à vocation d'habitation ou d'aménagement de garage individuel ne pourront pas se faire dans les parties en sous-sol ;
- La création ou l'extension d'installations classées pour l'Environnement sous réserve que ces installations et les travaux qui y sont liés soient compatibles avec l'habitat présent dans la zone ;
- Les constructions à vocation commerciale, artisanale ou de bureaux et services à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec l'habitat ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'enseignement situées aux abords des voies bruyantes (voir pièce n°8 du PLU), devront faire l'objet de mesures de protection phonique pour répondre aux normes des arrêtés ministériels du 9 Janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions.

ARTICLE 1AUB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES :

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

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie).

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.

Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Entre autres les groupes de plus de deux garages individuels doivent ne comporter qu'une seule sortie sur la voie publique ou privée.

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles devront correspondre au moins aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.
- En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, c'est-à-dire de réseaux séparatifs, les réseaux sur le terrain assiette du projet, devront être également séparatifs.
- Les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.
- L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales :

- Toute installation d'activités non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
 - Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
 - En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
 - Sous réserve de leur faisabilité technique, il est demandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales et limitant ou écrétant les débits de ces eaux. Les eaux pluviales non polluées devront être prioritairement infiltrées sur place avec des dispositifs proportionnels aux volumes d'eaux recueillis. Seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.
- En cas d'impossibilité technique liée à la nature des sol ou à la configuration de la parcelle, un système de stockage temporaire sera prévu avant rejet au réseau d'eaux pluviales.

3. Réseaux divers

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Tous les raccordements de gaz seront réalisés dans la même technique que le réseau existant. Pour les branchements, ils seront réalisés en souterrain conformément aux règles de construction des réseaux et branchements.

Télécommunication et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur.

- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite du domaine public.

ARTICLE 1AUB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles, les extensions, les annexes, les garages et les abris de jardins pourront être implantés :

- soit à l'alignement de la voirie ;
- soit en retrait de l'alignement de la voirie.

ARTICLE 1AUB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles, les extensions, les annexes, les garages et les abris de jardins pourront être implantés :

- soit sur 1 ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

EXEMPTIONS

- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;*
- *Les établissements publics et communaux ;*
- *Les locaux techniques ou réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.*

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

Non réglementé

ARTICLE 1AUB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 35 % de la surface de la propriété concernée.

EXEMPTIONS

- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;*
- *Les établissements publics et communaux ;*
- *Les locaux techniques ou réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.*

ARTICLE 1AUB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé, si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain, jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.

Hauteur maximale :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10,00 m (hauteur qui correspond généralement à R+1+combles).

EXEMPTIONS

- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;*
- *Les établissements publics et communaux ;*
- *Les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement ;*
- *Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services public ;*

ARTICLE 1AUB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions doit satisfaire aux dispositions de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction par son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de lieux avoisinants.

Enduits extérieurs :

- Pour le choix de la teinte des enduits extérieurs, il sera tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades en briques de Sologne.
- Les enduits seront sans relief, d'une tonalité assez soutenue allant du beige ocre ou rosé pour les plus clairs à des ocres ou même des bruns clairs ; les teintes utilisées seront plus dans la gamme des bruns que les jaunes, une harmonie avec la teinte de la brique de Sologne sera recherchée.
- Les tonalités trop claires et a fortiori le blanc pur sont prioritairement interdites.
- L'emploi de la brique est souhaité.

Toitures :

- Les toitures des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes proches, constituant un même ensemble visuel, doivent avoir :
 - une pente d'au moins 35° ;
 - une couverture :
 - . soit en tuiles de terre cuite, plates ou à emboîtement, de tonalité générale brun rouge
 - . soit en ardoise naturelle ou artificielle.
- En conséquence, les couvertures, par exemple en tôle et en plaque ondulée de fibro-ciment ou tout autre matériau que ceux définis ci-dessus, sont interdites.
- Les baies des lucarnes seront à dominante verticale (hauteur nettement plus importante que la largeur).
- Les souches de cheminée seront en briques, en placage d'aspect brique ou enduites avec un couronnement d'aspect brique.
- Ces prescriptions relatives aux toitures peuvent toutefois ne pas être appliquées pour des projets non traditionnels d'architecture de qualité s'intégrant de façon satisfaisante dans le site bâti.

Sont interdits : les toitures à 4 pans, sauf si la longueur de faitage est supérieure au 3/5^{ème} de la longueur de la façade.

Constructions annexes isolées et les abris de jardin autorisés :

- Les prescriptions concernant les toitures définies ci-dessus ne s'appliquent pas à ces constructions.
- Celles-ci devront, si elles ne sont pas traitées en dur avec des matériaux du même type que ceux de la construction principale, s'intégrer dans leur environnement, qui est souvent végétal.
- Pour cela des matériaux de type bois traité et teinté dans un ton sombre seront privilégiés.
- L'emploi de tôle galvanisée ou de plaque fibro-ciment, par exemple, est interdit pour ce type de construction.

Vérandas :

- Les prescriptions concernant les toitures définies ci-dessus ne s'appliquent pas non plus à ces constructions.
- Pour celles-ci une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent sera assurée, ceci dans le but d'éviter tout effet de juxtaposition.

Clôtures :

La réglementation propre aux clôtures sera obligatoirement définie dans le cadre des opérations d'aménagement prévues dans le secteur de la ZAC du Rothay.

EXEMPTIONS

- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;*
- *Les établissements publics et communaux ;*
- *Les locaux poubelles et les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain de la zone*
- *Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services public ;*

Par ailleurs, des adaptations aux règles du présent article pourront être apportées dans le cas de réalisations présentant une harmonie générale intégrée au site et utilisant des matériaux ou formes urbaines particuliers pour garantir l'emploi d'énergies renouvelables et les conditions d'une économie des ressources et des énergies significative dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction (normes HQE, application d'un principe particulier d'économie d'énergie, emploi d'énergies renouvelables ou de préservation de l'environnement...)

ARTICLE 1AUB 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules dû à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitat :

- 1 place/logement si sa SHON n'excède pas 50m²
- 2 places/logements au-delà.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

Il ne pourra être exigé plus d'1 place de stationnement par logement.

Dans tous les autres cas :

Le nombre de place sera défini en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

EXEMPTIONS

- *Les établissements publics et communaux ;*
- *Les locaux techniques ou réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.*

ARTICLE 1AUB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Généralités :

- Les constructions autorisées doivent être implantées de manière à respecter la localisation et l'expansion des plus beaux sujets plantés existants.
- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.
- Les transformateurs électriques, les constructions à usage d'activités, de stockage de matériaux à ciel ouvert, les ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

Obligation de planter :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par l'équivalent en espèce et en hauteur de tige.
- Les surfaces libres de constructions devront être traitées en jardin et plantées à hauteur de 40 % de la superficie du terrain qui sera obligatoirement aménagé en espaces verts distincts des aires de stationnement.
- L'obligation de planter est fixée à 1 arbre au moins pour 200 m² de terrain (unité foncière).
- Pour les ensembles de constructions dont la surface totale de l'espace aménagé est supérieure à 1ha : 10 % du terrain doit être traité en espace vert commun et planté. Ainsi, une aire de jeux sera aménagée pour environ 20 logements.

EXEMPTIONS

- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;*
- *Les établissements publics et communaux ;*
- *Les locaux poubelles ;*
- *Les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.*
- *Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services public ;*

ARTICLE 1AUB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.