

ZONE AU : DISPOSITIONS APPLICABLES

-

Il convient de se reporter aux dispositions générales et communes pour ce qui concerne :

Les servitudes d'utilité publique (paragraphe B page 5)

Les règles de lotissement (paragraphe C page 7)

Les conditions de prise en charge d'équipements propres et d'extensions de réseaux (paragraphe D page 7)

Protection des réservoirs de biodiversité, des cours d'eau, des milieux humides, des bois, des bocages et des ripisylves (paragraphe E page 8)

Les constructions et travaux soumis à autorisation d'urbanisme (paragraphe A1 page 9)

Le droit de reconstruire à l'identique après démolition

Les constructions en zone particulières (bruit, zone inondable, contraintes minières, risques technologiques et protection du patrimoine)

Les adaptations mineures

Les travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les recommandations concernant l'architecture bioclimatique

La desserte par les réseaux, la voirie, la collecte des ordures ménagères.

-

Description de la zone :

- Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.
- Cette zone a vocation à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que des services, commerces et activités artisanales non nuisantes compatibles avec une zone résidentielle.
- Les constructions y sont autorisées, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble **compatible avec les orientations d'aménagements et de programmation (OAP générale et OAP par secteurs) annexées au PLUI.**

-

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1 Destination et sous-destination des constructions

Légende des tableaux suivants :

 : autorisé

 : interdit

 N° : autorisé sous conditions. Dans ce cas les numéros figurant dans la cellule renvoient aux conditions particulières mentionnées au paragraphe suivant.

Les destinations et sous destinations

- Destination	Sous-destination	Secteurs
		AU
Habitation	Logement	N°1, N°2
	Hébergement	N°1, N°2
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	N°1, N°3
	Restauration	N°1, N°3
	Commerce de gros	N°1, N°3, N°4
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	N°1, N°3
	Hébergement hôtelier et touristique	N°1, N°3
	Cinéma	N°1, N°3
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	N°1, N°3
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	N°1, N°4
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	N°1, N°3
	Salle d'art et de spectacles	N°1, N°3
	Equipements sportifs	N°1, N°3
	Autres équipements recevant du public	N°1, N°3
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X
	Entrepôt	N°1, N°4
	Bureau	N°1, N°3
	Centre de congrès et d'exposition	N°1, N°3

Les autres usages et occupations

	AU
Les terrains de campings	X
L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile hormis les aires d'accueil pour les gens du voyage prévues au schéma départemental des gens du voyage et aires d'accueil communales ou intercommunales pour les gens du voyage sédentarisés	X
Les carrières	X
Les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets.	X
Les constructions ou installations à moins de 10 mètres d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (protection de la ressource en eau et la continuité écologique)	X
Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres	X
Les affouillements et exhaussements du sol non soumis à une autorisation d'occupation du sol ou des recherches archéologiques	X

1-1 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- **N°1** : Le projet d'aménagement devra être compatible avec les orientations d'aménagements et de programmation (OAP) annexées au PLUI.

N°2 : Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes fonctionnelles sont admises à condition :

- que l'opération concerne un minimum de 5 lots destinés à l'habitat individuel ou un lot destiné à l'habitat collectif d'au moins 5 logements.
- pour la zone à urbaniser « La Brosse de Ruere »(OAP 71479-05) à Saint-Sernin-du-Bois, l'opération concerne un minimum de 3 logements destinés à l'habitat individuel ou un lot destiné à l'habitat collectif d'au moins 3 logements
- que les équipements publics qui desservent ces lots soient réalisés.
- que le parti d'aménagement proposé ne crée pas d'enclave impossible à desservir ou inconstructible et respecte le schéma d'aménagement de zone présenté dans les orientations d'aménagement et de programmation. .
- d'être compatibles avec les équipements publics ayant été mis en emplacements réservés.

N°3 : Les constructions à usage d'hôtellerie, restaurant, d'activités de services, bureaux de commerces sont admis à partir d'un lot à condition :

- que les équipements publics qui desservent ces lots soient réalisés.
- que le parti d'aménagement proposé ne crée pas d'enclave impossible à desservir ou inconstructible et respecte le schéma d'aménagement de zone présenté dans les orientations d'aménagement et de programmation. .

N°4 : Les constructions à usage d'activités artisanales ou commerciales et notamment les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises à condition :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine.
- Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
-
- Pour les reconstructions après démolition, ou les constructions exposées au bruit, situées en zone inondable, en PPRI, en zones d'aléas miniers ou de risques technologiques, se référer aux dispositions générales.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 Implantation des constructions

1-1 Par rapport aux voies et emprises publiques.

a) Constructions neuves situées en partie actuellement urbanisée

- Aucun recul n'est imposé par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

b) Constructions neuves en dehors des parties actuellement urbanisées

Les constructions devront respectées les reculs indiqués à l'article L111-6 du code de l'urbanisme soit :

- Le long de la Route Nationale 70 (Route Centre Europe Atlantique) toutes les constructions, exceptées celle nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux exploitations agricoles et aux réseaux d'intérêts publics, doivent s'implanter avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe. Ce recul minimum est de 25 mètres pour les autres constructions ;
- Le long de la Route Départementale 980, toutes les constructions, exceptées celle nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux exploitations agricoles et aux réseaux d'intérêts publics doivent s'implanter avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe. Ce recul minimum est de 25 mètres pour les autres constructions.

Le long des voies ferrées, les constructions doivent être implantées à plus de 2 mètres de la limite du Domaine Public ferroviaire. Pour la ligne du Train à Grande Vitesse, cette distance est portée à 30 mètres.

Le long de la RD 601 et de la Route Départementale 102, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 10 mètres.

Dans tous les autres cas, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise actuelle ou future de la voie.

c) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants :

- soit en respectant l'alignement du bâtiment
- soit en retrait par rapport à cet alignement.

- Les marges de recul imposées ci-dessus ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

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

- Leur implantation n'est pas réglementée.

1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Constructions neuves

-
- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait sous réserve du respect du droit des tiers.

b) Constructions existantes

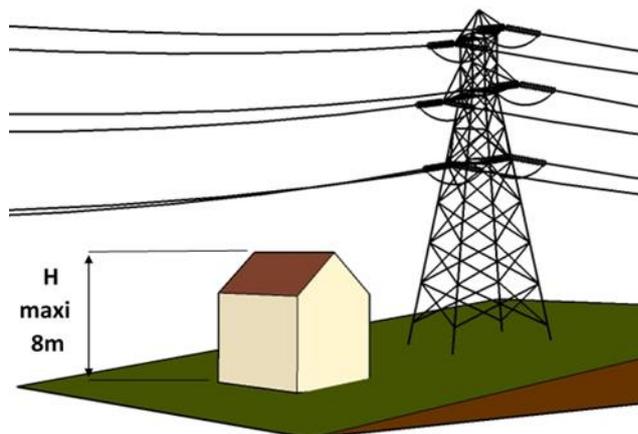
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions, surélévations ou aménagements de bâtiments existants, en respectant l'alignement du bâtiment ou en retrait par rapport à celui-ci.
- Des marges de recul imposées ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.
-

1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les bâtiments principaux (hormis garages, remises, abris de jardin ou autres annexes) devront être implantés de telle sorte :
 - que les accès nécessaires aux services de Secours et d'Incendie soient assurés ;
 - que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45°.

1-4 Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions situées dans les couloirs de passage de lignes électriques ne doit pas excéder 8 mètres.
- La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres.
Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour des extensions et aménagements de bâtiments existants non



- conformes à ces règles en respectant la hauteur du bâtiment existant.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions ainsi que pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tour hertzienne, pylône, ...).
 -
 - Dans le cas d'opération de démolition/reconstruction, des hauteurs différentes pourront être autorisées si la hauteur de la nouvelle construction n'est pas plus importante que le bâtiment démoli, sous réserve de respecter une intégration convenable dans le paysage environnant.
 -
 - Exceptionnellement, la hauteur définie précédemment pourra être dépassée de 2m lorsque la topographie du terrain ; notamment dans le cas de terrains en pente ou fortement remodelés ; nécessite une adaptation du bâti et lorsqu'une hauteur supérieure permet d'améliorer l'organisation des constructions et de leurs abords et sous réserve de respecter une intégration convenable dans le paysage environnant.

2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2-1 L'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme demeure applicable

- « 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. »
- Notamment, les constructions inspirées d'architectures typiques d'une autre région ou d'un autre pays sont interdites.
- Les constructions à ossature bois et utilisant la technique du madrier (section rectangulaire) sont autorisées sous réserve de respecter les conditions d'intégration du 1er alinéa de cet article. Les chalets en rondins avec le chevauchement des éléments de construction restent interdits.
- L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de bétons, est interdit.

2-2 Constructions neuves :

- Le terrain naturel devra conserver son caractère, cependant un léger remodelage pourra être autorisé, sous réserve d'en respecter la topographie générale.
-

Toitures et couvertures:

- Les pentes de toit devront être supérieures ou égales à 35° sauf pour les vérandas et les bâtiments annexes.
- Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que sur les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou à un mur de clôture ou en limite de propriété.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment.

- Néanmoins, des toitures différentes (toitures végétalisées, toitures aux formes arrondies, toitures terrasse...) pourront être autorisées uniquement en cas de projet architectural novateur ou de projet architectural d'ensemble (îlot complet d'habitation par exemple) : dans ce cas, l'utilisation de la tuile ou de matériau d'imitation n'est plus imposée.
- Les toitures des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, d'équipements d'infrastructures et d'équipements collectifs à usages sportif, social et culturel ne sont pas réglementées mais ne devront pas porter atteinte aux lieux avoisinants.
-

Les couvertures des bâtiments principaux seront réalisées :

- Soit en tuiles plates dites de Bourgogne ou en tuiles mécaniques à emboîtement dont la teinte sera rouge, brun foncé ou noire ;
- Soit en tuiles traditionnelles de réemploi ou en ardoises.
- Soit en matériaux imitant la tuile ou l'ardoise dans les couleurs autorisées.

Façades et clôtures

- L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de béton) est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôture.
- Les annexes seront réalisées avec l'emploi de matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. L'emploi de matériaux réverbérants est interdit, hormis les panneaux solaires et photovoltaïques.
- Les couleurs des parements extérieurs devront être choisies dans les nuanciers établis par les communes lorsqu'ils existent.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment.
- Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur totale ne dépassant pas 2 mètres. La partie maçonnée, si elle existe, ne dépassera pas 1.20 mètres (sauf mur de soutènement rendu obligatoire par la topographie du terrain). Au-dessus du mur, le dispositif de clôture s'il existe, sera à claire-voie ou végétal.
- Les barbelés visibles de l'extérieur pour les clôtures sur rue et en limite foncière sont interdits sauf en cas de besoin particulier lié à l'occupation du terrain.
- Pour les bâtiments à usage de services, de commerces et d'activités, les matériaux utilisés, lorsqu'ils sont de type industriel, devront offrir une présentation de qualité. L'emploi à nu des matériaux normalement destinés à être recouverts est interdit. Les façades sur l'emprise publique seront particulièrement soignées ; toutes les façades du bâtiment devront être réalisées en harmonie les unes avec les autres.
-

2-3 Extension et réhabilitation

Les extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes aux règles précitées pourront présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les règles précitées, dès lors que leur

forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions.

- Les espaces libres de toute occupation seront aménagés et plantés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules.
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

4 Stationnement

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.
-
- Nombre de places de stationnement:
- Deux places par logement pour les constructions nouvelles à usage d'habitation,
-
- L'article L.151-34 du code de l'Urbanisme prévoit qu'il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement pour 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.
- Pour les logements collectifs, il est exigé la construction d'un local à vélos couvert d'une superficie au moins égale à 1% de la surface de plancher.
-
- Autres constructions : activités, commerces, bureaux, hôtels et restaurants :
- Les aires de stationnement seront dimensionnées pour répondre aux besoins tant du personnel que des visiteurs engendrés par la ou les activités concernées. Une part de ces parkings devra être affectée aux vélos.
-
- L'article L.111.19 du code de l'Urbanisme prévoit que l'emprise des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à autorisation de la Commission Départementale d'Aménagement Commerciale (CDAC), ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
-
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour l'extension, l'aménagement ou le changement de destination de bâtiments existants.