

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est une zone à urbaniser pour l'habitation avec possibilité d'équipements collectifs à caractère administratif, social, culturel, sportif ou scolaire ainsi que les logements de fonction nécessaires à ces équipements.

Elle se distingue de la zone 1AU-ZAC qui fait l'objet d'une urbanisation par le biais d'une ZAC sur le site de Beaulieu.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent s'intégrer dans un schéma organisé de développement de la zone qui doit prévoir la réalisation des équipements de viabilité et l'adaptation du parcellaire.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone 1AU, doivent présenter une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

La zone 1AU fait partie de la zone inondable, sans être incluse dans le champ d'expansion des crues à préserver de toute urbanisation nouvelle au sens du PPRI, Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de la Loire, approuvé le 2 février 2001. Elle comporte trois secteurs identifiés par les indices z1, z2 et z3, correspondant aux aléas faible, moyen et fort du projet de protection qui diffèrent notamment par les règles d'emprise au sol.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- 1.1. Les occupations et utilisations du sol interdites au titre du PPRI,
- 1.2. Les constructions de toute nature et les lotissements qui ne satisferaient pas aux conditions définies à l'article 1AU 2
- 1.3. Les équipements tels les centres de secours principaux, les hôpitaux, les cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite.
- 1.4. Les sous-sols sauf ceux à usage de parkings collectifs.

- 1.5. Les constructions en bande de grande longueur.
- 1.6. Les remblais qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux ou pour la réalisation de travaux d'infrastructures publiques.
- 1.7. Les installations classées soumises à autorisation, non liées aux constructions qui ne sont pas interdites.
- 1.8. Les campings et les caravanings.
- 1.9. Le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois.
- 1.10. Les pylônes,
- 1.11. Les carrières.
- 1.12. Les défrichements dans les espaces boisés classés sans déclaration préalable, en application de l'article L130-1.
- 1.13. Les abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sans déclaration préalable, en application de l'article L130-1.

1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sauf celles visées à l'article 1AU 1, sont autorisées sous réserve du respect des dispositions suivantes :

→ ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels

→ rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci et leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique

→ respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives à l'hygiène publique, aux installations classées, à l'assainissement et aux zones inondables

→ respecter les normes d'isolement acoustique en vigueur en particulier dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (RD 951) conformément à l'arrêté préfectoral du 24 juin 2002

→ respecter les exigences d'éloignement pour les constructions à usage non agricole vis-à-vis des bâtiments agricoles, et vice versa (article L111-3 du Code de

l'Urbanisme), mais aussi les volières, silos, plans d'épandage,..., déjà implantés vis à vis des habitations.

Toutefois, les extensions des constructions existantes ne sont pas concernées.

Par ailleurs, et très exceptionnellement pour tenir compte des spécificités locales, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée.

2.2 - En outre sont autorisées sous conditions :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du PPRI :

- 2.2.1. Les opérations sous forme de ZAC, de lotissements, les opérations d'habitat groupé ou d'habitat collectif ne peuvent être autorisées qu'à condition que les terrains, les lots et les parcelles privatives soient desservis par les réseaux nécessaires suffisants, soit existants, soit réalisés en même temps que les constructions,
- 2.2.2. Les opérations d'habitat groupé, les ensembles immobiliers d'habitat et les opérations d'aménagement de type lotissement, ZAC, à usage d'habitation ainsi que leurs équipements, leurs commerces et leurs bureaux d'accompagnement ne peuvent être admis à condition que :
- ils portent sur la totalité de la zone ou qu'ils constituent une tranche s'intégrant dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone.
 - il soit réalisé une étude démontrant notamment la compatibilité de toute opération importante avec les équipements existants ou prévus et le développement d'ensemble de la commune,
 - soient réalisés les équipements correspondants au programme, conçus en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.
- 2.2.3. Les installations classées liées aux opérations et constructions visées ci-dessus ne peuvent être admises qu'à condition :
- que des dispositions soient prises pour ramener les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,
 - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs,
 - que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de l'environnement avoisinant.
- 2.2.4. L'extension des constructions existantes à usage d'habitation ou d'activités et leurs annexes, est admise sous réserve d'être destinées à l'agrandissement ou à l'amélioration de locaux existants.
- 2.2.5. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne peuvent être admises que si elles

respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'habitation comporteront un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du niveau du terrain naturel, et un second niveau habitable au premier étage dans les secteurs z2 et z3,
- dans les immeubles collectifs, chaque logement comportera au moins un niveau habitable situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères etc
- 3.3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.
- 3.4. Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagée de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- 3.5. Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.
- 3.6. Les sorties particulières de véhicules comportant une rampe doivent disposer d'une plate-forme d'attente, ayant moins de 4% de pente sur une longueur minimum de 5 m. à compter de l'alignement.
- 3.7. Pour les nouvelles constructions, l'accès des véhicules aux zones de stationnement privatives permettra l'arrêt provisoire du véhicule sans empiéter sur la voie publique lorsque la configuration de la parcelle ou de la voirie l'exige.

1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Electricité

Le raccordement au réseau de distribution est obligatoire pour toute construction ou installation qui doit être desservie en électricité.

4.3. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les dispositions techniques doivent être prises pour s'opposer à tous reflux d'eaux provenant de l'égout, c'est à dire depuis le domaine public.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié selon la nature du rejet.

4.4. Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent pouvoir être recueillies sur la parcelle ou dans des ouvrages dimensionnés pour les besoins de la zone.

Le busage des fossés est interdit sans autorisation préalable.

Afin de permettre le passage d'un véhicule, le busage pourra être autorisé conformément aux normes définies par les services compétents en matière d'assainissement (diamètre et qualité des buses, profondeur, pente).

Il pourra être imposé au constructeur de buser la totalité du fossé longeant sa propriété.

En tout état de cause, le busage des fossés jurés et autres est soumis aux procédures de la loi sur l'Eau.

4.5. Autres réseaux

L'installation individuelle doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité et de télécommunications, de câble éventuellement.

1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions peuvent être édifiées :
- soit à l'alignement des voies publiques existantes ou à celui qui lui sera substitué pour les voies à modifier ou à créer, ou en limite des marges de recul indiquées au plan de zonage,
 - soit en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.
- La limite effective de la voie est prise comme alignement.

1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions peuvent être implantées en bordure des limites séparatives.
- 7.2. Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 m.
Une tolérance de 2 m. supplémentaires en hauteur pour les pointes de pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables, peut être autorisée.

1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

1AU 9 - EMPRISE AU SOL

- 9.1. Excepté pour les bâtiments publics n'ayant pas vocation à l'hébergement, l'emprise au sol des constructions par rapport à la surface totale du projet de construction ou de l'opération d'urbanisme, ne peut excéder :
- dans le secteur *IAUz1* :
- 30% pour les constructions à usage d'habitation, 40% pour les constructions à usage d'activités économiques, 80% pour les serres.

- dans le secteur 1AUz2 :

20% pour les constructions à usage d'habitation, 30% pour les constructions à usage d'activités économiques, 60% pour les serres.

- dans le secteur 1AUz3 :

10% pour les constructions à usage d'habitation, 20% pour les constructions à usage d'activités économiques, 30% pour les serres.

- dans l'ensemble de la zone :

Pour les constructions existantes au 30 Juin 1994 ayant atteint ou dépassé les emprises au sol fixées ci-dessus, l'extension pourra être autorisée dans la limite de 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, 30% maximum de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques.

Cette extension pourra également être autorisée pour les constructions existantes à la même date qui disposeraient d'une surface d'emprise au sol résiduelle admissible inférieure à 25 m² pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes et à 30% de leur emprise pour les constructions à usage d'activités économiques.

Les reconstructions de bâtiments sont autorisées, sous réserve de ne pas en augmenter l'emprise au sol et d'en réduire la vulnérabilité.

9.2. Pour les constructions ou opérations d'urbanisme établies sur plusieurs secteurs d'aléa, un coefficient d'emprise moyen sera calculé proportionnellement à la superficie de chaque secteur d'aléa. Dans ce cas, la limite des différents secteurs sur le terrain est sans effet sur la répartition de l'emprise, sous réserve que l'organisation d'ensemble ne modifie pas sensiblement le risque.

Pour les opérations mixtes habitat-activité, une emprise au sol sera calculée au prorata de la surface hors oeuvre nette de chaque destination.

En cas de lotissement à usage d'habitation, l'emprise au sol sera calculée en fonction de l'emprise globale du terrain d'assiette du lotissement, et répartie au prorata des surfaces des lots.

1AU 10 - HAUTEUR

10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant non rapporté jusqu'au sommet du bâtiment.

10.2. Indépendamment des règles d'implantation définies aux articles 1AU6 - 1AU7 et 1AU8, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9,5 m.

10.3. Au-delà de 20 m à partir de l'alignement, la hauteur totale de la construction édifiée en limite séparative est limitée à 6,5 m.

10.4. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être autorisés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, garde-corps ajourés, etc ..., ainsi que la reconstruction de bâtiments existants jusqu'à la hauteur d'origine.

1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 11.1. Les toitures des constructions autres que celles destinées à des équipements publics devront avoir une pente comprise entre 40° et 45°. Les toitures terrasses sont autorisées, à condition de ne pas être vues depuis le domaine public.

Dans le cas d'extension contiguë ou non :

- les pentes de toitures devront être identiques à celles de la construction existante ou comprises entre 40 et 45°,
- pour la toiture, les matériaux et les teintes utilisés seront les mêmes que pour la construction principale.

Les panneaux solaires sont autorisés s'ils sont intégrés au plan de toiture et s'ils ne sont pas constitués d'un cumul de petits éléments dispersés en toiture.

- 11.2. Les dispositions du paragraphe 11.1. ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations d'intérêt général de faible emprise telles que transformateurs,
- aux serres,
- aux abris de jardin d'une surface au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur totale inférieure à 4 m. La pente de leur toit ne pourra toutefois pas être inférieure à 20°,
- aux vérandas, aux oriels, sous réserve que l'aspect en résultant soit compatible architecturalement avec l'existant,
- aux éléments de toiture ponctuels, tels que lucarnes, tourelles, terrassons, croupes ... à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction,
- aux extensions couvertes d'un seul pan de toiture prenant appui sur la construction principale et respectant une pente minimale de 30°.

- 11.3. Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par 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. Cette règle s'applique également aux utilisations du sol uniquement soumises à déclaration telles que les clôtures, etc ...

- 11.4. Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation individuelle doit être situé entre 0,50 et 0,70 mètre au-dessus du sol non rapporté ou du niveau du trottoir longeant la construction édifiée à l'alignement, relevé au milieu de la façade de celle-ci. En cas d'extension limitée accolée, le premier niveau de plancher pourra être celui de l'habitation existante.

- 11.5. Les enduits de ravalement doivent respecter le caractère local et les couleurs ton pierre ou blanc cassé des enduits traditionnels courants à Saint-Denis-en-Val. Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas rester apparents.

- 11.6 Pour les constructions à usage d'habitation collective, les paraboles et antennes individuelles extérieures sont interdites. Pour les constructions individuelles, la pose d'antennes paraboliques sera autorisée sous les réserves suivantes : l'installation devra obéir aux règles de l'urbanisme, notamment en s'intégrant bien dans le site et avec la construction préexistante, soit en la peignant, soit en la positionnant de manière à la dissimuler de la rue.
- 11.7. Excepté pour les équipements publics :
- La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.
Les clôtures devront être ajourées sur au moins les 2/3 de leur hauteur.
Pour les clôtures constituées par un muret non surmonté par des parties pleines (lices) la hauteur maximale de ce muret est de 60 cm.
Les piliers auront une hauteur maximale de 1,80 m y compris le couronnement et les portails.
- Ces règles s'appliquent aux clôtures et aux autres éléments de séparation ou de protection intérieure aux propriétés, tels que les murs, claustras, grillages... et aussi portails et portillons.
Ces règles s'appliquent à toutes les clôtures qu'elles soient ou non, en limite séparative.
- 11.8. Les annexes et abris de jardin métalliques ou en plaques de ciment apparentes sont interdits.

1AU 12 - STATIONNEMENT

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

Dans les cas suivants, il est exigé au minimum :

- 12.1. *Pour les constructions à usage d'habitation collective*
- . 1 place de stationnement du type 1 au type 3 et 2 places de stationnement par appartement à partir du type 4.
- 12.2. *Pour les constructions à usage d'habitation individuelle*
- . 2 places de stationnement
- 12.3. *Pour les bureaux*
- . 2 places pour 40 m² de surface hors oeuvre nette.

- 12.4. *Pour les commerces de plus de 200 m² de surface totale hors oeuvre nette*
. 2 places pour 40 m² de surface hors oeuvre nette.
- 12.5. *Dans les autres cas :*
Il doit être aménagé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.
- 12.6. Pour les nouvelles constructions de maisons individuelles, le portail d'accès au garage doit être en retrait de 5 m. par rapport à la limite de propriété sur rue lorsque la configuration de la parcelle ou de la voirie l'exige.
- 12.7. *Pour les bureaux, activités, commerces*
En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain d'assiette de l'opération les places de stationnement requises, le constructeur peut être autorisé à aménager les emplacements nécessaires sur un autre terrain proche situé à moins de 100 m du premier. A défaut, il peut être fait application de l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme qui prévoit le versement auprès de la commune d'une participation fixée par le Conseil municipal, en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

1AU 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

- 13.1. Les arbres existants doivent être préservés au maximum, et s'ils ne peuvent être maintenus, être remplacés par des plantations équivalentes. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.
- 13.2. Les surfaces libres ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.
- 13.3. Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, ils sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 13.4. Les plantations d'arbres et arbustes sont autorisées sous réserve du respect des règles et servitudes prévues par le Code Civil, notamment en son article 671.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone 1AU est de 0,3, sauf pour les opérations réalisées sous forme de ZAC pour lesquelles il n'est pas fixé de COS.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.