

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1

CARACTERE DE LA ZONE AU1

La zone A.U.1, actuellement insuffisamment équipée, est destinée à l'extension du centre bourg selon un développement organisé.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes.

Ces installations et constructions doivent être réalisées dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements (cf. pièce n°2b du présent PLU).

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole ou forestier
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les carrières

ARTICLE AU1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1 – Les équipements d'infrastructure.

2 - Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont liés et nécessaires à un aménagement ou une occupation du sol autorisés dans la zone.

3 –Les constructions à usage d’habitation ou d’activités isolées (commerce, artisanat, industrie, entrepôts, bureaux ou services...) ne sont admises que si elles respectent les principes suivants :

- * Elles doivent garantir que les équipements d’infrastructure et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- * Elles ne doivent pas compromettre l’urbanisation ultérieure du reste du quartier.
- * Elles doivent être compatible avec la réalisation à terme des schémas d’aménagement tel que présenté dans le document d’orientations générales du présent document d’urbanisme.
- * Les constructions à usage d’habitation sont autorisées, sous réserve que chaque programme portant sur la réalisation de logements comporte a minima un logement social par opération.

De plus, les constructions à usage d’activités sont admises à condition :

- ° qu’elles soient compatibles avec le caractère et la vocation de la 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.

SECTION 2

CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1 3 - ACCES ET VOIRIE

Les règles du Règlement National d’Urbanisme s’appliquent.

ARTICLE AU1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau Potable

Toute construction ou installation à usage d’habitation, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d’eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnexion.

Assainissement

Eaux usées :

Toute construction nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Tout rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'égout doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE AU1 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE AU1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de :
° 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ouvertes à la circulation automobile.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées ou à un service public.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

ARTICLE AU1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées ou à un service public.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

ARTICLE AU1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE AU1 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE AU1 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7,5 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de l'extension ou de l'aménagement d'un bâtiment qui dépasse cette hauteur, à condition que la construction nouvelle ne dépasse pas la hauteur du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...)

ARTICLE AU1 11 - ASPECT EXTERIEUR

Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Elles respecteront les principes suivants :

- Elles présenteront une simplicité de volumes sur un plan général rectangulaire et une disposition harmonieuse des ouvertures,
- Les annexes, telles que garages, remises, celliers...ne devront être que le complément naturel des constructions existantes. Lorsque leur surface est supérieure à 10 m², elles doivent présenter un aspect de la même famille architecturale que le bâtiment principal.
- La réalisation d'appentis en pignon est autorisée.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible. Dans le cas de construction sur un terrain sensiblement plat, l'implantation sur butte est interdite.
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

De manière générale on se référera au document « Construire en Bresse » en annexe de ce PLU.

Toitures

Les toitures des constructions principales et des dépendances seront à 2 pans ; leur pente devra être comprise entre 70 et 80 %. Les croupes sont autorisées à condition que la longueur du faîtage permette de respecter l'image des volumes architecturaux traditionnels de la Bresse.

Les couvertures des bâtiments principaux présenteront un aspect de tuiles, de teinte rouge ou brune nuancée tant pour les constructions principales que pour les dépendances.

Toutefois, ces règles d'aspect et de pente ne s'applique pas dans le cas de vérandas ou d'installation de panneaux solaires ou autres éléments techniques liés aux énergies renouvelables, à condition que ceux-ci soient intégrés harmonieusement au bâtiment.

Dans le cas de la mise en œuvre d'un coyau, celui-ci pourra présenter un % de pente plus faible que ceux autorisés ci-dessus.

Les toitures-terrasses sont autorisées dans le cas de petits volumes de liaisons et lorsqu'elles sont accessibles dans la continuité du volume intérieur du bâtiment.

Le faîtage du bâtiment principal sera implanté selon une orientation sensiblement Nord/Sud. Toutefois, on pourra ne pas respecter cette règle dans le cas d'opérations groupées présentant un plan de masse général.

L'orientation du faîtage des dépendances isolées pourra être perpendiculaire à la ligne de faîtage de la construction principale.

Pour les ouvertures en toiture ne sont autorisées que les fenêtrages intégrés à la pente du toit ainsi que les lucarnes jacobines, capucines ou meunières (voir dessin en annexe au présent règlement).

En cas d'installation de paraboles, celles-ci devront être posées le plus discrètement possible (au sol, contre une souche de cheminée...).

Façades

La couleur dominante des façades devra être proche de celles des enduits traditionnels de ton ocre.

Dans le cas de la réhabilitation de constructions anciennes traditionnelles, les menuiseries de couleur blanche sont interdites.

Clôtures

Seules sont autorisées les clôtures en grillage métallique, sur support bois ou métal, éventuellement montée sur un muret de 0,6 m. de haut, de couleur identique à la maison. L'ensemble ne devra pas dépasser deux mètres. Elles pourront être doublées, à l'intérieur du lot par une haie vive d'essences variées ou en bosquets discontinus.

En cas de mise en place d'un portail celui-ci sera de conception sobre et son ouverture se fera sur l'intérieur du lot.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de la télédiffusion

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques pour lesquels le volume devra être simple, de couleur uniforme et foncée afin de les fondre dans leur environnement.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE AU1 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE AU1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.