

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE TIGY

1AU**TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER****Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU****Caractère de la zone***(Extrait du rapport de présentation)*

Trois zones ont été délimitées dans l'ossature urbaine et à la périphérie proche du bourg de Tigy afin de permettre une densification maîtrisée du centre bourg : aux lieux dits La Beauce et Plaisance, ainsi qu'à l'arrière de la rue de l'Ancienne Gare. Elles sont destinées à recevoir des habitations d'une part, et des équipements publics d'autre part. Sur le plan volumétrique et architectural, l'esprit est le même qu'en zone UB.

Les zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation sous réserve que les constructions nouvelles s'inscrivent dans un aménagement d'ensemble de la zone dont les grands principes sont précisés dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n° 3).

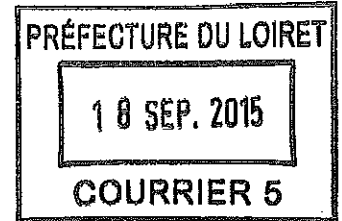
Elles comprennent un sous-secteur AUe, qui correspond à une zone à urbaniser spécifiquement destinée à des équipements collectifs.

| Secteurs | Articles concernés |
|----------|--------------------|
| 1AUe | 1AU2 |

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

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

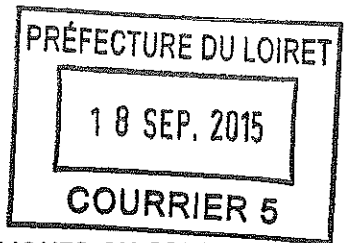
- 1.1 - Les constructions et installations à usage agricole.
- 1.2 - Les constructions et installations à usage industriel.
- 1.3 - Les constructions et installations à usage d'entrepôts.
- 1.4 - Les parcs d'attraction.
- 1.5 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 1.6 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.7 - Le camping hors des terrains aménagés.
- 1.8 - Les terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés.
- 1.9 - Les golfs.
- 1.10 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.).
- 1.11 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.
- 1.12 - L'ouverture de carrières.
- 1.13 - En secteur 1AUe, toutes les constructions et installations sont interdites sauf celles visées à l'article 1AU2.
- 1.15 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AU2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.



ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis en zone 1AU :

- 2.1 - Les constructions et installations nouvelles, les extensions, sous réserve :
 - Que leur aménagement respecte les « orientations d'aménagement et de programmation » indiquées en pièce n°3 du présent PLU lorsqu'elles existent et qu'il se fasse lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
 - Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 2.2 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.3 - Les dépôts de véhicules à condition d'être liés à une activité admise.
- 2.4 - Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.
- 2.5 - En secteur 1AUe, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises.



SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 - 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 le fonds voisin. Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 10m² d'emprise au sol.

3.3 - Le long des routes départementales, les sorties particulières de véhicules doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, ayant moins de 4% de pente sur une longueur minimum de 4 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite de la voie privée en tenant lieu.

Toutefois, cette plate-forme peut ne pas être imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas la réalisation de cette plate-forme.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante.

ARTICLE 1AU4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain, en accord avec la réglementation en vigueur.

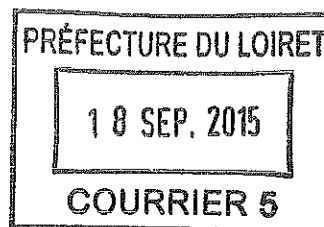
4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux Usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.



4.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

4.3 - Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE 1AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Dispositions générales

Les dispositions de l'article 1AU.6 s'appliquent à toutes voies et emprises publiques.

6.2 - Règles d'implantation

6.2.1 - Les constructions principales et leurs annexes doivent être implantées :

- Soit avec un retrait minimum de 5 mètres.
- Soit à l'alignement.

6.2.2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise doivent être implantées soit :

- A l'alignement,
- Avec un retrait minimum de 1 mètre.

6.2.3 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.
- Soit en cas d'extension, de changement de destination ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :

- Le mur pignon implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 7 mètres de hauteur totale au faîtage.
- Le mur gouttereau implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 3 mètres de hauteur totale à la gouttière.

7.2 - Pour les autres constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins

ZONE 1AU

égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

7.3 - Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

7.4 - Les constructions de moins de 10m² d'emprise au sol, les ouvrages d'intérêt général de faible emprise, les ouvrages enterrés, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise doivent être implantés soit :

- En limite séparative.
- Avec un retrait minimum de 1 mètre.

7.5 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension, de changement de destination ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade sur rue de la construction.

10.2 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension, de changement de destination ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

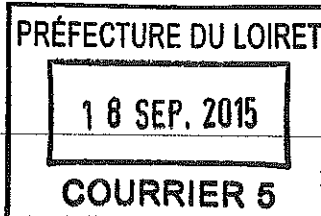
ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

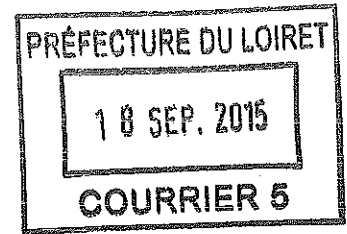
11.1 - Prescriptions générales

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale s'intégrant correctement au bâti environnant et à l'architecture locale peuvent être admis.

Le blanc pur est interdit.





11.2 - Façades

11.2.1 - Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les bardages en tôle sont interdits.

11.2.2 - Constructions principales et leurs extensions

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,40 m par rapport au niveau du sol relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les enduits des ravalements doivent être de nuance claire et de teinte blanc cassé, gris, beige, ocre, brique.

Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées, les serres et les abris de piscine.

11.2.3 - Annexes indépendantes

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol.

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de parcelle et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux d'aspect naturel : brique, pierre, enduit, bois, etc.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas, les serres et les abris de piscine.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions

Seuls sont autorisés l'ardoise, la tuile plate de couleur brique de type régionale avec une densité de 20 tuiles au m² et les matériaux de teinte et d'aspect similaires.

Les toitures des habitations principales sont :

- soit à deux pans avec des pentes compatibles avec le matériau employé et respectant une inclinaison comprise entre :
 - 35° à 45° dans le cas de pente unique.
 - 30° et 45° dans le cas de plusieurs pentes.
- Soit des toitures terrasses à condition qu'elles s'intègrent à un ensemble architectural cohérent.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les vérandas, les serres, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

11.3.2 - Constructions annexes

Annexes accolées à la construction principale

Appentis accolés au pignon de la construction principale

Les toitures des appentis accolés au pignon de la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

Serres et abris de piscine

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Annexes indépendantes

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol.

Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, doivent comporter au moins un pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 20°.

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les vérandas, les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale.

11.3.3 - Constructions à usage d'activités et leurs extensions (construction principale et annexes)

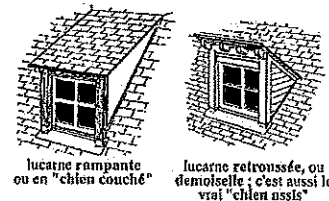
Les toitures des bâtiments à usage d'activité doivent avoir une pente comprise entre 35° et 45°. Dans ce cas, seules l'ardoise, la tuile de ton rouge ou brun rouge, ou des matériaux de teinte et d'aspect similaires sont autorisés.

Sont également admises les toitures à faible pente à condition d'être masquées par un acrotère.

Les toitures à plus de deux pans sont admises.

11.4 - Ouvertures

Les « chiens assis » et les "chiens couchés" sont interdits.



11.5 - Devantures commerciales

Les devantures commerciales devront être conçues de façon à ne pas dénaturer l'aspect, la structure et le rythme de la façade et composer avec ce dernier.

Lors de travaux modificatifs, visant à supprimer une devanture commerciale, les ouvertures devront respecter les proportions habituelles de celles des habitations.

11.6 - Clôtures

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Pour les clôtures sur rue, seuls sont autorisés :

- Le grillage doublé d'une haie.
- Le muret de 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à l'exclusion des ajourés de béton.

ZONE 1AU

Les clôtures peuvent être ponctuellement constituées d'un mur plein de 1,50m de hauteur uniquement au niveau des entrées de lot, de chaque côté du portail (3m maximum de chaque côté) et pour intégrer les coffrets techniques (sur une longueur de 2m maximum) dans le cas où ils ne sont pas déjà intégrés dans un mur accolé au portail. Ce mur plein devra avoir le même aspect que la façade de la construction principale.

La hauteur des clôtures ne pourra être supérieure à 1,60 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

11.7 - Dispositions diverses

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

ARTICLE 1AU12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

ARTICLE 1AU13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2 - Les espaces libres collectifs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

13.3 - Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'un arbre par 200 m² de terrain.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

