

TITRE VII : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES « 1AU »

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Les dispositions du règlement de la zone 1AU s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables – avec lesquelles les utilisations du sol doivent être compatibles.

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

Article 1 – 1AU : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o les parcs d'attraction,
 - o le stationnement de caravanes isolées,
 - o les terrains de camping et caravanage,
 - o les garages collectifs de caravanes,
 - o les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - o les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage,
 - o les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.

- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- les habitations légères de loisirs (mobil-homes, etc.) et les résidences mobiles de loisirs.

Article 2 – 1AU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis, sous réserve des conditions fixées dans les conditions générales du présent article :

- Les constructions à vocation d'habitation et leurs annexes.
- Les lotissements ou ensemble à usage d'habitation.
- Les constructions, extensions et réfections à usage artisanal, commercial, hôtelier, de bureau ou de service à condition d'être compatibles avec l'environnement et la vocation principale de la zone.
- Les aires de jeux, de sports, de repos et de détente ouvertes au public.
- Les annexes et les constructions visant à abriter un élevage à caractère familial - sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage - et qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites peuvent être autorisées :

- sous réserve que la conception et la localisation de l'opération soient conformes au règlement graphique du PLU et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – lorsqu'elles existent – et qu'elles ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et soient compatibles avec le développement ultérieur de la zone.

- sous réserve que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes :

soit :

- que l'aménagement du secteur se réalise dans le cadre d'une opération d'ensemble, et si l'opération est menée par étape, qu'aucune étape n'entrave la suivante et garantisse la possibilité de réalisation globale de l'aménagement de la zone.
- que les équipements de viabilité interne propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur prévue par le document d'orientations (OAP).
- et que le coût des équipements de viabilité nécessaires à l'opération soit à la charge des aménageurs ou des constructeurs ;

soit :

- que l'aménagement du secteur se réalise dans le cadre d'une addition d'opération individuelle. Dans ce cas, aucune étape ne peut entraver le projet global.
- que les équipements de viabilité propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur prévue par le document d'orientations (OAP).
- et que le coût des équipements de viabilité nécessaires à l'opération soit à la charge des aménageurs ou des constructeurs ;

Cas particuliers :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – 1AU : Accès et voiries

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles, publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, doit être au minimum de 5 mètres. S'il n'y a qu'une seule construction à desservir, la nouvelle voie doit avoir une largeur minimale de 3 mètres.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 40 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

Article 4 – 1AU : Desserte par les réseaux

Les constructions ne sont admises que si les réseaux mis en place sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services compétents est nécessaire dans tous les cas.

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit afin que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place. Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques fixées par la mairie. Les dépenses liées aux branchements sont à la charge du pétitionnaire.

Eaux pluviales

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet.

Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres

usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Les réseaux d'électricité et de téléphone et tout autre réseau, liés à des projets de construction, d'aménagement ou d'extension, ainsi que les branchements sur le domaine privé, doivent être enterrés, sauf impossibilité technique justifiée.

Article 5 – 1AU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – 1AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation située en première ligne doit être située à une distance minimale de 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux,
- aux constructions situées en seconde ligne,
- aux constructions annexes (hangars, garages, abris de jardin) situées à l'arrière de la construction principale,

- aux terrains qui n'ont qu'un accès sur la voie publique, lequel accès présente une largeur de moins de 6 mètres.

Dans le cas de ces trois dernières exceptions, l'implantation des constructions peut se faire en tout point.

Dispositions par rapport aux chemins ruraux et d'exploitation

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des chemins ruraux et d'exploitation,

Article 7 – 1AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins qu'elle ne jouxte la limite séparative, toute construction doit être implantée de telle sorte que la distance, mesurée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire 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.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux.

La construction en limite séparative est admise sous la condition que le total de longueur de la partie construite, sur limite séparative, ne dépasse pas 20 mètres.

Article 8 – 1AU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 – 1AU : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – 1AU : Hauteur des constructions

La hauteur absolue des constructions est mesurée au point le plus bas du terrain naturel, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, au droit du polygone d'implantation, c'est-à-dire résultant de la projection verticale du bâtiment toutes saillies confondues.

Règles générales :

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximale au faîtage est fixée à 9 mètres.

La hauteur maximale mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres.

Article 11 – 1AU : Aspect extérieur

Le projet « peut être refusé ou n'être accordé 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 » (article R.111-21 du Code de l'urbanisme).

Les règles relatives aux toitures et aux façades des constructions et installations autorisées par le présent règlement peuvent être adaptées ou modifiées en cas de projet visant à utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique, en fonction des caractéristiques de ces constructions ou installations, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Clôtures

Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

En limite d'emprise publique, la hauteur des clôtures est limitée à 1.50 mètres, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures doivent être constituées :

En limite d'emprise publique :

- d'un mur bahut enduit n'excédant pas 0.80m de hauteur et qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage...) et/ou doublé de haies vives,
- de grilles et grillages sombres, pouvant être doublées de haies vives.

En limite séparative :

- de grilles, grillages sombres, pouvant être doublés par des haies vives,
- de clôtures pleines, pouvant être doublées de haies vives : seuls les murs en bois seront autorisés.

Toitures

Les toitures des constructions principales seront à deux pans principaux. Les toitures de type « pyramidal » sont interdites.

La couverture dans des teintes rappelant la coloration de la terre cuite naturelle rouge sera privilégiée.

Cette règle ne s'applique pas aux vérandas.

Antennes paraboliques

Sauf impératifs techniques, celles-ci doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; dans tous les cas, leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

Façades

Les couleurs saturées ou trop vives sont interdites. Les matériaux devront être d'aspect naturel et de couleur claire.

Cas particulier relatif aux toitures et aux façades

Les dispositions énoncées dans le présent article, au regard des façades, toitures et matériaux pourront être différentes dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés au développement durable et particulièrement à l'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles.

Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

Article 12 – 1AU : Stationnement

Généralités :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, et doit répondre aux besoins des vocations exercées dans les constructions et les aménagements projetés.

Les surfaces de référence sont les surfaces de plancher, dont la valeur obtenue est arrondie à l'unité supérieure.

Il est exigé de réaliser sur l'unité foncière au minimum :

- Maison individuelle : 2 emplacements
- Immeuble collectif : 2 places de stationnement par logement (pouvant être abritées ou en sous-sol),
- Hôtel : 1 emplacement par chambre
- Restaurant : 1 emplacement pour 12 m²
- Pour les constructions à usage commercial ou de services : 1 place de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher affectée à l'activité commerciale ou de services,
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement par tranche entière de 80 m² de surface de plancher affectée à l'activité (cette règle ne s'applique pas aux hangars ou locaux de stockage). Les places dévolues aux manœuvres et à la manutention des véhicules utilitaires doivent faire l'objet d'une attention particulière,
- Pour les constructions d'établissements publics ou privés, le nombre de places de stationnement de véhicules (y compris les autocars et les deux roues) sera

déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée,

Il n'est pas exigé de nombre minimum de places de stationnement pour les logements aidés.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur un autre terrain, situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,
- soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière.

Article 13 – AU : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Dès lors que la construction est implantée en recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale, les espaces libres compris entre la voie et la construction doivent être aménagés en espaces verts de qualité et entretenus régulièrement.

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par une autre composition paysagère privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement).

Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) et les conifères ne sont pas autorisés.

La faible imperméabilisation des espaces libres est recommandée

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – AU : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.