

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

Caractère dominant de la zone

La zone 1AU constitue un secteur naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation à caractère d'habitat. Son ouverture à l'urbanisation est réglementée par l'article 2 du présent règlement.

Des Orientations d'Aménagement particulières s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent chapitre (Voir Pièce N°4 du présent dossier).

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

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions de l'urbanisation fixées à l'article 2 du présent chapitre.
2. Les constructions destinées à une fonction d'entrepôts.
3. Les constructions destinées à l'industrie.
4. Les constructions à usage d'activités soumises à autorisation préfectorale dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2 du présent chapitre.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
6. La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.

Article 1AU 2- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

A. Conditions de l'urbanisation

1/ Surface minimale d'opération : **chaque opération doit porter sur une surface minimale de 1 hectare**. Les reliquats de terrains résultant de telles opérations et les opérations ayant une superficie inférieure au minimum exigé, pourront être urbanisés à condition de couvrir la totalité de ce reliquat.

2/ La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

3/ La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation des zones d'extension contiguës.

4/ Les opérations devront être compatibles avec les principes définis par les Orientations d'Aménagement couvrant la zone (Pièce N°4 du présent PLU).

5/ Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

6/ La défense incendie du projet doit être assurée.

B. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions spéciales

Sont admis sous réserve des conditions de l'urbanisation fixées au paragraphe A du présent article :

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
2. Les installations classées soumises à déclaration préfectorale dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles répondent aux besoins des usagers ou habitants et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
3. Dans les secteurs repérés aux documents graphiques par la mention "**Secteur de mixité de l'habitat**", les nouvelles opérations ou constructions destinées à l'habitat devront comporter au minimum 15% de logements sociaux à usage locatif de type PLUS ou PLAI (ou nouvelle dénomination équivalente). Ce pourcentage s'applique en nombre de logements et il sera arrondi à l'entier inférieur. Les pourcentages de logements sociaux s'appliquent à chaque permis de construire isolé, ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, ...). En cas d'opérations mixtes, ils s'appliquent uniquement à la part de la surface de plancher destinée au logement.

Sont admis nonobstant les conditions d'urbanisation fixées au paragraphe A du présent article, les réseaux publics et d'intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières à condition qu'ils soient compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation des zones d'extension contiguës.

Article 1AU 3 – Accès et voiries

Accès - Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- **les bandes d'accès ou les servitudes de passage** desservant un terrain enclavé.

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut 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. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
4. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 3 mètres.
5. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
6. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Voirie - définition

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

Conditions de desserte

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 des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.
5. Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 80 mètres, aire de retournement non comprise, à l'exception de celles destinées à être prolongées ultérieurement. Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 60 m devront obligatoirement se prolonger par un cheminement piéton donnant accès à une emprise publique.
6. La localisation, le tracé et le profil des voies devront être compatibles avec les ***Orientations d'Aménagement et de Programmation*** définies pour la zone.

Article 1AU 4 – Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Article 1AU 5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

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

1/ Les constructions devront être implantées dans une bande comprise entre l'alignement et une distance maximale de 20 m mesurés par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile, selon le parti d'aménagement retenu dans le cadre des opérations de construction ou d'aménagement. Dans le cas de terrain d'angle, la profondeur maximale admise est portée à 40 mètres mesurés par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile.

2/ L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement définies pour la zone.

3/ Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des fossés. Cette disposition ne s'applique pas aux fossés et noues de gestion des eaux pluviales.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'arrière d'une construction respectant les dispositions du présent article.

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

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction 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 2 mètres.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article 1AU 9 – Emprise au sol

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol, les balcons, loggias, coursives et débords de toitures formant une avancée maintenue au sol par un des éléments de soutien. Les autres débords de toitures sont exclus de même que les marquises ou autres éléments de modénature architecturale. De même les constructions enterrées telles que sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Par contre, sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.

Dispositions générales

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain.

Article 1AU 10 – Hauteur des constructions

Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau fini de l'axe de la chaussée au droit du terrain. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen de l'axe de la chaussée au droit de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

Dispositions générales

La hauteur maximale mesurée à l'égout de la toiture est fixée à 7 m.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article 1AU 11 – Aspect extérieur des constructions

A. Formes/Volumes des constructions

A.1 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel.

B. Aspect des constructions

B.1 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.

B.2 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

B.3 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

C. Toitures des constructions

C.1 Les constructions peuvent avoir une toiture en pente ou une toiture dite plate. En cas de réalisation de toiture en pente :

- Les toitures principales des constructions seront à deux pentes minimum, inclinées à 37% maximum.
- La couverture des toitures en pente devra être réalisée en tuile canal, romane ou similaire, de couleur terre cuite naturelle.

C.2 Les effets de toiture pourront être autorisés s'ils correspondent à la recherche d'une expression architecturale particulière (exemples : couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentée...).

C.3 Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

D. Clôtures

D.1 Les clôtures sur rue seront d'une hauteur maximale de 1,60 m et constituées d'un dispositif à claire-voie composé de poteaux bois et lisses de bois horizontales (clôtures de type paddock), doublé ou non d'une haie végétale.

D.2 Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 1,80 m. Toutefois, dans la marge de recul imposée aux constructions par rapport aux voies et emprises publiques, la hauteur maximale de la clôture est ramenée à 1,60 m.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique.

Article 1AU 12 - Stationnement

1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m² par place y compris l'accès.

3/ L'article 5 du Titre I Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupations et utilisations du sol admises.

4/ Des aires de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues. Elles doivent comporter des arceaux ou tout autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

5/ Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation devront comprendre des places de stationnement accessibles et destinées aux visiteurs :

- à raison de 1 place par tranche entamée de 500 m² de surface de plancher autorisée pour les opérations d'aménagement.
- à raison de 1 place par tranche entamée de 200 m² de surface de plancher par les constructions destinées à l'habitat d'une surface de plancher supérieure ou égale à 400 m².

Article 1AU 13 – Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés

1/ Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 50 m² d'espaces verts.

2/ L'aménagement des terrains doit préserver une surface non imperméabilisée représentant au minimum 30% de sa superficie totale. Pourront être considérés comme surface non imperméabilisée :

- les espaces verts en pleine terre,
- les emprises plantées et/ou traitées avec des matériaux perméables accompagnant la voirie, les aires de stationnement ou les aires de stockage (bandes de plantations en alignement, terre-pleins),
- les ouvrages de régulation des eaux pluviales sous forme de noues et de bassins paysagers à ciel ouvert,
- les toitures végétalisées.

3/ Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.

4/ Les éventuelles aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

5/ Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation devront comprendre des espaces communs à tous les logements, représentant au moins 12% de la surface d'assiette du projet, dont la moitié d'un seul tenant. Pourront être considérés comme espaces communs : les espaces verts collectifs, les aires de jeux ou de sport, les squares, places, cheminements piétons ainsi que les emprises plantées accompagnant la voirie (noues, terre-pleins, bandes de plantations en alignement). N'entrent pas dans ce pourcentage minimal les surfaces d'espaces verts privatives (jardins) des terrains à bâtir.

Dans le cas d'opérations contiguës, un même espace vert commun pourra être pris en compte dans ce calcul dans la mesure où il représente 12 % de la superficie globale des terrains d'assiette des opérations.

6/ L'organisation de l'opération devra être compatible avec les principes prévus par les Orientations d'aménagement définies pour la zone.

7/ Les espaces repérés au plan de zonage par la mention "**Secteur de plantations à réaliser**" devront être réalisés (espace vert planté), maintenus et entretenus. L'aménagement de voie de circulation est autorisé à travers le secteur de plantations à réaliser sous réserve de maintenir l'aspect général de la bande boisée.

Article 1AU 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

Article 1AU 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AU 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.