

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

La vocation de la zone 1AU est de permettre une urbanisation à dominante d'habitat et d'activités économiques compatibles avec l'habitat dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La configuration des terrains, la superficie, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble.

La zone 1AU comprend un secteur particulier faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation présentées en pièce n°4 du dossier de PLU et délimitées sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ce secteurs devront respecter les règles du PLU et être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

La zone 1AU se compose de 2 secteurs distincts : le secteur 1AU1 et le secteur 1AU2.

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions destinées au commerce
- Les installations classées soumises à autorisation
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, y compris l'implantation isolée de mobilhomes
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort ») ou sur le terrain pour une durée inférieure à 3 mois.
- La destruction de zones humides, telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du Code de l'environnement, quelle que soit leur superficie, qu'elle soit soumise ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement, est interdite sauf s'il est démontré :
 - L'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants
 - L'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent
 - L'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, des extensions de bâtiments existants d'exploitation agricole
 - L'impossibilité technico-économique d'aménager, en dehors de ces zones, un chemin d'accès permettant une gestion adaptée de ces zones humides
 - L'existence d'une déclaration d'utilité publique
 - L'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement.
 - Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les techniques limitant au maximum l'impact sur la zone humide sont mobilisées. De plus, les mesures compensatoires visent la restauration des zones humides dégradées sur le même bassin versant.

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

Les destinations, usages et affectations des sols et types d'activités non interdits à l'article 1 à condition d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et d'être compatibles avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et notamment :

- La densité de logements par hectare qui doit être respectée pour chaque secteur ou chaque opération
- La part de logements aidés qui doit être respectée pour chaque secteur ou chaque opération

ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries permettront de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

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

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes.

ARTICLE 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur

Toute construction ou extension d'une construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées :

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, le terrain doit être apte à recevoir de telles installations.

Les eaux usées ne doivent pas être déversés dans le réseau eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées dans le milieu naturel est interdite

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux 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.

Un dispositif de gestion des eaux pluviales sera prévu. Il pourra être de type tranchée-drainante avec trop plein au réseau. Des dispositions spécifiques pourront être accordées en cas d'impossibilité techniques liée au site ou de contraintes techniques particulières.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux usées

DECHETS

Un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets sera aménagé dans les constructions.

ARTICLE 1AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

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

Les constructions s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ;

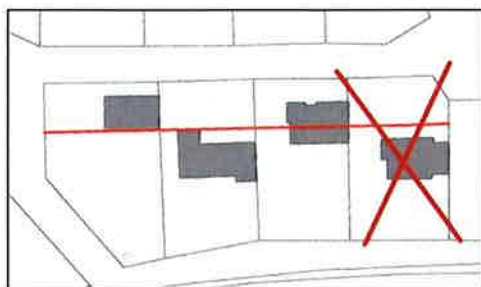
Exemples d'implantations possibles :



Exemple d'implantation interdite :

- en retrait de 10 mètres maximum des voies et emprises publiques ou des cours communes (la distance maximale est calculée entre l'alignement de la voie ou de l'emprise publique jusqu'à la façade sur rue la plus proche de l'alignement).

Exemples d'implantations possibles et interdite



Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour assurer la préservation d'un espace paysager ou d'un élément bocager protégé au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ou d'un espace boisé classé au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme,

- si une construction significative cadastrée (de plus de 20 m² d'emprise au sol) constitue déjà un front bâti à l'alignement de la voie, en cas de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les annexes détachées de la construction principale (sauf abris de jardin) s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies ou emprises publiques
- en retrait minimum de 1 mètre.

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

Les constructions s'implanteront sur au moins une des limites séparatives.

En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les annexes détachées de la construction principale s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

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

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Toute extension par surélévation d'une construction existante sera réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 11 mètres au faitage et 6,5 mètres à l'égout du toit pour les toitures à pente,
- 6,5 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur maximale des annexes détachées de la construction principale est fixée à :

- 5 mètres au faitage pour les toitures à pente ;
- 3,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront dépasser les hauteurs maximales règlementées ci-dessus si leurs caractéristiques techniques l'imposent

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Les dispositions du présent article ne s'imposeront pas pour les projets d'architecture contemporaine, ou utilisant des technologies énergétiques innovantes, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement soignée.

Façades

Les matériaux choisis permettront la meilleure intégration possible du projet dans le paysage. Ils se rapprocheront le plus possible des matériaux traditionnels.

Les coloris des menuiseries et des façades seront choisis en harmonie avec les couleurs dominantes générales.

Percements

Des volets roulants seront autorisés à condition que les caissons soient intérieurs à la construction, non visibles du domaine public.

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS : LES CLOTURES

Dispositions générales :

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Seuls des percements ponctuels pourront être réalisés pour permettre l'aménagement d'un accès à une construction.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les clôtures éventuelles seront constituées par des haies composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage non visible du domaine public, des murs en pierres ou en maçonnerie en harmonie avec les façades de la construction principale, des parois en bois, des grilles ou des barreaudages ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve d'aligner en hauteur les différents éléments (à l'exception éventuelle des piliers de portails).

Les plaques béton, les végétaux artificiels et les parpaings non enduits sont interdits.

En bordure des espaces libres paysagers et des chemins, les clôtures devront intégrer des haies vives d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe).

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

En bordure des voies et des espaces publics :

En bordure des emprises publiques et dans la marge de retrait, la hauteur maximale d'une clôture est de 1,50 mètre.

Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2 mètres et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées En bordure des chemins piétonniers et en fond de parcelle lorsque celle-ci est située entre deux voies.

En limite séparative :

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

Dispositions spécifiques :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection de murs anciens en pierres en bon état de conservation qui pourront être réalisées dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au bureau et à l'artisanat, des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés le plus près possible de l'égout du toit. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT

1- PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules et des vélos doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement seront réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article et en annexe du présent règlement.

Dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis défini dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

Dans le cas de transformation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 500 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Pour les constructions destinées à l'habitation :

- deux places de stationnement par logement ;
- pour les constructions composées de plus de 2 logements, un espace réservé et aménagé pour le stationnement des cycles, a minima couverts, par logement.

Pour les bureaux :

- une place de stationnement par tranche entière de 30 m² de surface de plancher.
- 2 m² d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher

ARTICLE 1AU13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 et de l'article L 113-2 du Code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire les espaces paysagers protégés ou éléments bocagers protégés identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement). En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article 1AU2, l'ensemble de la surface des espaces paysagers protégés sera conservé en pleine terre.

Les arbres de haute tige existants avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales en nombre et en surface au moins équivalents (Cf. recommandations paysagères en annexe), sauf contrainte technique spécifique (surface d'espace libre insuffisante).

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou la voie d'accès ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.

Les plantations réalisées respecteront les listes d'essences préconisées et interdites présentées en annexes du présent règlement.

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE 1AU16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.