

TITRE III – REGLEMENT DES ZONES A URBANISER

Règlement de la zone 1AU

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone non équipée ou insuffisamment équipée qui a vocation à être urbanisée et ainsi à accueillir les extensions futures du bourg. Elle peut être urbanisée dès maintenant sous forme d'opérations s'intégrant dans un schéma d'organisation de l'ensemble de la zone.

Il existe 3 sous-secteurs :

- 1AUa et 1AUb : zone d'aménagement devant être réalisée dans le cadre d'un schéma d'organisation d'ensemble et devant être conforme aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU ;
- 1AUc : aménagement de la zone nécessitant une modification du PLU.

Par ailleurs, le développement des zones sera phasé dans le temps ; ce n'est qu'à compter de la commercialisation effective de 80% des logements d'un site, que le déclenchement du site suivant pourra intervenir.

Article 1AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les commerces et activités de service ;
- Les activités des secteurs secondaires ;
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire ;
- Les démolitions de nature à compromettre un élément du patrimoine architectural ;
- Les travaux ayant pour conséquence de détruire ou de porter atteinte de façon notable à un élément de paysage identifié au plan sans mesure compensatoire suffisante ;
- Tous aménagements et constructions en zone 1AUc, à l'exception de ceux visés à l'article 1AU2 ;
- Les ouvertures et exploitations de carrières ;
- Les dépôts et décharges de tous types.

Article 1AU2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappel : L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable.

Afin de phaser dans le temps les différentes opérations, le déclenchement du site 1AUb ne pourra intervenir qu'à l'issue de la commercialisation effective de 80% des logements du site 1AUa, dont l'aménagement et la construction seront séquencés d'Est en Ouest, en commençant par la partie la plus proche du Bourg. Il en va de même pour le site 1AUc par rapport au site 1AUb.

En 1AUa et 1AUb :

Sont admises sous condition :

- Les constructions à vocation d'habitation à condition d'être réalisées dans le cadre d'un schéma d'organisation d'ensemble par secteur et sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».
- Dans le cadre des opérations de lotissement, d'habitat groupé, ou d'opérations d'aménagement d'ensemble, les constructions à usage de bureaux et de services compatibles avec le caractère urbain de la zone.
- Les ouvrages d'utilité publique, les ouvrages et constructions destinés à un service public, les projets d'intérêt collectif ou général ainsi que les équipements, installations et travaux divers nécessaires à l'aménagement de la zone.

En 1AUc :

- Les constructions qui nécessitent une modification du document d'urbanisme.

Article 1AU3 – Accès et voirie

En 1AUa et 1AUb :

1. Accès

Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur la zone et dans le cadre d'un schéma d'organisation d'ensemble.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas gêner la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Les accès consécutifs à une division parcellaire devront être mutualisés.

2. Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à la desserte, à la sécurité, à la défense contre l'incendie et au ramassage des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies créées, égales ou supérieures à 50 m et se terminant en impasse, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

En 1AUc :

Les constructions qui nécessitent une modification du document d'urbanisme.

Article 1AU4 – Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Assainissement :

- a) Eaux usées : les effluents doivent être évacués vers le réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- b) Eaux pluviales : les eaux pluviales doivent être dirigées sur le réseau public d'eaux pluviales. En l'absence de réseau public recevant les eaux pluviales ou si les capacités du réseau ne permettent pas d'accueillir les eaux pluviales, tout aménagement réalisé sur le terrain ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

4.3 Electricité :

Tout raccordement électrique devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

4.4 Télécommunications :

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

Article 1AU5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

En 1AUa et 1AUb :

Les constructions sont implantées à **au moins 5 m de l'alignement**.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En 1AUc :

Les constructions qui nécessitent une modification du document d'urbanisme.

Article 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

En 1AUa et 1AUb :

Les constructions sont implantées **soit sur une limite séparative dans le cas de murs aveugles, soit en retrait des deux limites séparatives**.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à :

- **au moins 6 m** lorsque la façade comporte au moins une baie.
- **au moins 3 m** en cas de façade aveugle.

Les annexes peuvent être implantées en limite séparative, mais la longueur maximale en mitoyenneté ne doit pas excéder 6 m.

EXEMPTIONS :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et les projets d'intérêt collectif ou général.

En 1AUc :

Les constructions qui nécessitent une modification du document d'urbanisme.

Article 1AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé

Article 1AU9 : Emprise au sol.

En 1AUa et 1AUb :

L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 30% de la superficie totale du terrain.

En 1AUc :

Les constructions qui nécessitent une modification du document d'urbanisme.

Article 1AU10 : Hauteur maximale des constructions.

En 1AUa et 1AUb :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclus.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.

La hauteur des constructions principales est limitée à **10 mètres au faîtage (R+1+C)** et à **6 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse.**

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **4,5 mètres au faîtage** et **3 mètres à l'acrotère.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En 1AUc :

Les constructions qui nécessitent une modification du document d'urbanisme.

Article 1AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur la zone et dans le cadre d'un schéma d'organisation d'ensemble.

- Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les

constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions contemporaines et/ou en bois sont autorisées dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement dans leur environnement paysager.

- **Les clôtures :**

Les clôtures doivent être sobres, de forme simple et de couleur discrète.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur plein, ou d'un mur bahut de 0.60 m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage, d'une claire voie ou de lames ajourées en bois ou d'aspect bois. Leur hauteur totale ne devra pas dépasser 1,80 m. Les piliers des portails et portillons d'accès ne pourront pas dépasser une hauteur de 1.80 m.

La hauteur totale des clôtures sur limites séparatives ne devra pas dépasser 2 m.

- Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou encore son aspect extérieur est de nature à porter atteinte dans la même zone :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives caractéristiques.

Article 1AU12 : Stationnement des véhicules.

En 1AUa et 1AUb :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres.

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,50 m x 3,50 m + 6,00 m de dégagement

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Nombre de places à prévoir, au minimum pour les véhicules :

Habitat Au moins 1 place par logement ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 40m².

 Au moins 2 places par logement ayant une surface de plancher supérieure à 40m².

En 1AUc :

Les constructions qui nécessitent une modification du document d'urbanisme.

Article 1AU13 : Espaces libres et plantations

En 1AUa et 1AUb :

Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur la zone et dans le cadre d'un schéma d'organisation d'ensemble.

Obligation de planter :

- Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.
- Les espaces non bâtis doivent être végétalisés et entretenus. Leur surface doit représenter au minimum 35% de la surface non bâtie.

En 1AUc :

Les constructions qui nécessitent une modification du document d'urbanisme.

Article 1AU14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article 1AU15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié.

Energies nouvelles, climatisation, citernes de récupération des eaux de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques.

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera acceptée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera acceptée, à condition d'en prévoir une insertion esthétiquement optimale en accord avec l'architecture et en rapport avec l'environnement. La pose de ces panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie (pompes à chaleur, citernes etc) ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public (elles seront masquées par un écran végétal) ni causer de nuisance sonore ou visuelle au voisinage.

Article 1AU16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications

Toute construction nouvelle doit pouvoir se raccorder aux réseaux de communications lorsqu'ils existent.