

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

#### 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.
- Les installations classées pour la protection de l'Environnement, à l'exception des installations de chaufferie destinées exclusivement au chauffage des bâtiments admis dans la zone 1AU.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - Les parcs d'attraction
  - Le stationnement de caravanes isolées
  - Les terrains de camping et caravanage
  - Les garages collectifs de caravanes
  - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs
  - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage
  - 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.

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

###### 2.1 Conditions générales d'urbanisation :

Les occupations et utilisations du sol ne peuvent être réalisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

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

La réalisation de l'opération doit être compatible avec la poursuite d'une urbanisation cohérente de la zone satisfaisant aux conditions particulières définies ci-dessous.

## 2.2 Conditions particulières par secteurs :

L'ouverture des secteurs à l'urbanisation devra se faire sous réserve :

- que les constructions soient compatibles avec l'aménagement de la zone prévu par les orientations particulières d'aménagement du présent PLU,
- Et que soient réalisés, au fur et à mesure, les équipements internes à la zone :
  - le réseau d'eau,
  - le réseau d'assainissement,
  - le réseau d'eau pluviale, si techniquement nécessaire,
  - le réseau d'électricité,
  - le réseau d'éclairage public,
  - la voirie,
  - la protection incendie.

Dans les secteurs identifiés au sein du règlement graphique « cavités et rayon de sécurité correspondant », toute construction nouvelle sera interdite, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tant que la présence du risque n'est pas écartée via une étude préalable.

## 2.3 Occupations et utilisations du sol admises dans les secteurs :

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

- Les constructions à usage d'habitation et ses annexes et dépendances, d'artisanat, de commerce, de services, de bureau et d'équipement collectif à condition que les activités exercées ne créent pas de nuisances (bruit, fumées, odeurs, poussières, trépidations, etc....) ou de dangers incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les aménagements, les transformations et les extensions des constructions existantes ;
- Les réhabilitations des constructions existantes ;
- les constructions et installations liées aux activités médico-sociales ;
- Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager ;
- les aires de jeux et de sports (non motorisés) ouverts au public,
- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les différentes servitudes;
- Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne créent pas de gêne incompatible avec la proximité des habitations.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion dans l'environnement ;

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3 – 1AU : Accès et voiries**

#### **3.1 Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, 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. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

Sur les secteurs identifiés au plan de zonage, l'accès individuel direct de véhicules sur la RD45 est interdit : la desserte des parcelles devra être réalisée à partir de la voie à créer, prévue dans les orientations particulières d'aménagement. La création d'accès piétons et cycliste dans ces secteurs identifiés reste autorisée.

#### **3.2 Voirie :**

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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**

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

#### **4.1 Eau potable :**

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

#### **4.2 Eaux usées :**

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement (collectif ou semi-collectif) lorsque celui-ci sera réalisé.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement (collectif ou semi-collectif) est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau. Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### 4.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puit d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur des eaux pluviales, tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

#### 4.4 Autres réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication. Ces coffrets doivent s'intégrer au mieux dans le paysage.

### **Article 5 – 1AU : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

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

#### ***Champ d'application :***

Les dispositions de l'article 6 régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

#### ***Alignement***

L'alignement, au sens du présent article, désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

#### ***Modalités de calcul des reculs***

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

#### ***Règle générale***

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 5 mètres.

***Dispositions particulières***

Une implantation à l'alignement ou en retrait à une distance inférieure à 5 m peut être admise, quand elle a pour but de souligner la composition d'un espace public, notamment une place ou un angle de rue.

Pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc....), l'implantation se fera soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait.

**Article 7 – 1AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :*****Champ d'application :***

Les dispositions de l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains voisins.

***Modalité de calcul des retraits :***

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,9 m et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,6m au dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

***Règles d'implantation :***

L'implantation doit tenir compte des caractéristiques du tissu existant et en particulier des bâtiments situés sur l'unité foncière et sur les parcelles voisines.

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter soit sur limite, soit à une distance égale à la moitié de leur hauteur. Cette distance ne pourra être inférieure à 3 mètres.

*type RUV*

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

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance d'au moins 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus, pour des raisons de sécurité.

**Article 9 – 1AU : Emprise au sol**

Non réglementé.

## Article 10 – 1AU : Hauteur des constructions

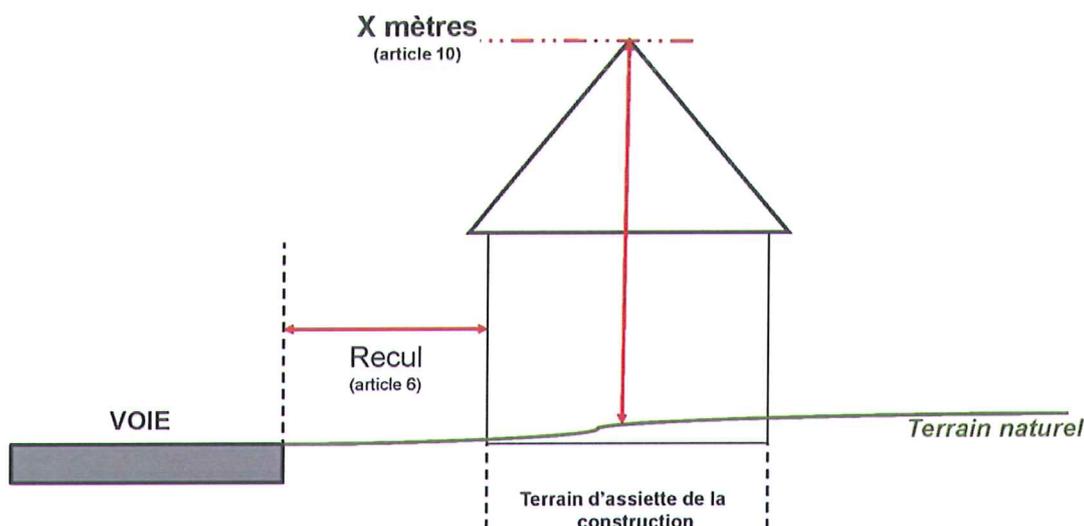
### **Modalité de calcul :**

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère (dans le cas d'une toiture terrasse) à partir d'un point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction de plus de 0,6 m.

**Mode de calcul : par rapport à un point moyen du terrain d'assiette de la construction :**



X = nombre de mètres fixé dans le règlement

### **Hauteur des constructions :**

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'acrotère est fixée à 7 mètres

### **Dispositions particulières**

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur nature réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

## Article 11 – 1AU : Aspect extérieur :

### 11.1 Dispositions générales :

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier doivent participer, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'intérêt et à la mise en valeur des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales. A ce titre, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

En application de l'article L.123-1-14 du Code de l'Urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions sous réserve de la protection des sites et des paysages. Les projets pourront donc participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...

#### Adaptation au terrain naturel

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important (remblai ou déblai) est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté).

#### Constructions contemporaines ou bioclimatiques

Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 11.2 et suivants pourront être admises pour des constructions d'architecture contemporaine ou bioclimatique se distinguant par leur valeur créative, l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement.

#### 11.2 Les matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- a. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit.
- b. Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

#### 11.3 Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- a. Permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction
- b. Respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble.

#### 11.4 Toitures

Les toitures à pans et les toitures terrasses devront s'insérer dans le gabarit défini à l'article 10 du présent règlement.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent à une architecture contemporaine.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture, en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

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).

#### 11.6 Vérandas et annexes (abris de jardin)

Le volume d'une véranda doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe. Pour la couverture des vérandas, peut être admise une toiture en matériau fumé ou transparent, à l'exclusion des matériaux blancs opaques.

La pente de couverture de cette extension ou annexe (abris de jardin) pourra être abaissée jusqu'à 10°, ou constituer une toiture terrasse accessible ou non.





### 11.7 Façades :

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.

### 11.8 Clôtures :

Les murs en pierre traditionnels existants, quelque soit leur hauteur d'origine, devront être reconstruits, rénovés ou mis en valeur.

Dans les autres cas :

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 clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain. 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.

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

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures devra favoriser l'homogénéité de l'opération.

Les clôtures sur les voies publiques ne devront pas excéder 2m, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique et devront être constituées :

- Soit d'un mur plein dont l'aspect sera en harmonie avec les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate
- Soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut, n'excédant pas 0.80m de hauteur et/ou doublé de haies vives,
- Soit de grillages ou de grilles sombres, accompagnés d'une composition paysagère composée d'essences locales,

#### En limite séparative :

Les clôtures ne devront pas excéder 2m et devront être constituées :

- Soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut, n'excédant pas 0.80m de hauteur et/ou doublé de haies vives,
- Soit de grillages ou de grilles sombres, accompagnés d'une composition paysagère composée d'essences locales,

Nonobstant, les dispositions précédentes, pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives sert de frontière avec une zone A ou N, les clôtures sur ces limites devront être impérativement doublées d'arbres de haute ou basse tige, ou de haies bocagères.

### **Article 12 – 1AU : Stationnement :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Ces règles ne s'imposent pas dans le cas de l'aménagement ou de la transformation de constructions existantes à des fins d'habitations (sans création de logement supplémentaire), ni dans le cas d'extensions de la surface habitable à l'intérieur de la construction existante (sans création de logement supplémentaire).

Ces règles de stationnement ne s'imposent pas pour les logements locatifs aidés, financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de place de stationnement est exigé selon les conditions suivantes, et par logement :

- une place de stationnement par logement inférieur à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- deux places de stationnement par logement compris entre 50 et 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- trois places de stationnement, dont une pouvant correspondre à un accès privé, par logement supérieur à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les bâtiments à usage de bureaux, d'artisanat, de commerces, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche entamée de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, il pourra être fait application des dispositions de l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme.

### **Article 13 – 1AU : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :**

Les normes ne s'appliquent pas au projet d'extension créant moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante avant le commencement des travaux.

#### ***Espaces libres et plantations***

La végétation existante, les arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet et les sujets les plus significatifs doivent être préservés (notamment les haies et talus bordant les voies) ; ceux d'entre eux dont la suppression s'avère nécessaire, doivent faire l'objet de mesures compensatoires.

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux.

La surface végétalisée doit être au moins égale à **60%** de l'unité foncière.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non) ;
- les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons,
- les aires de jeux,
- les espaces plantés en plein terre (pelouse, massif, arbres....)
- les toitures végétalisées et les dalles de couverture.

Les parcelles seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au moins par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain.

On veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.

Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, devront recevoir un traitement paysager : un arbre pour quatre emplacements de véhicule.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 14 – 1AU : Coefficient d'occupation du sol**

Néant