

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1

Caractère de la zone : Cette zone comprend des terrains insuffisamment équipés, destinés à recevoir un développement organisé de l'urbanisation sous forme d'habitat individuel et habitat collectif. Elle peut également accueillir des services. Elles sont principalement situées à l'Est et au Sud-Est de la commune. Dans cette zone, l'urbanisation est possible immédiatement à condition que l'opération s'inscrive dans un schéma d'organisation d'ensemble qui devra s'inspirer des principes généraux des orientations d'aménagement fixées par le P.L.U. (cf. pièce n°3 Orientations d'aménagement).

AU1-1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- L'implantation d'activités de nature à créer des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les campings et caravanages :
 - Les terrains de camping et de caravanage.
 - Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.
 - Le stationnement des caravanes isolées
- Les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
 - Les parcs d'attraction,
 - Les dépôts de véhicules de +10 unités d'accueil, garages collectifs de caravanes
 - Les mobil-home.
- Les dépôts de déchets et de ferrailles

AU1 -2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

Sont admises les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie...), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas être appliquées.

- Les ensembles de construction à usage d'habitation ou opération d'aménagement sous réserve qu'ils s'inscrivent dans un schéma d'ensemble qui devra s'inspirer des principes généraux définis à travers les orientations d'aménagement spécifiques (document n°3)

- Les aires de stationnement ouvertes au public sont admises sous réserve d'un aménagement paysagé.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle est interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque n'est pas écartée.

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire doit s'assurer de la stabilité du terrain.

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores (voir annexes du PLU), les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

AU1 -3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la chaussée y compris le trottoir, ils sont implantés avec un retrait d'au moins 5 mètres de la limite de propriété.

Tout ensemble de construction ou opération d'aménagement, de quelque nature que ce soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains, qui par le fait de l'opération ne présenterait plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.

AU1 -4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2- Assainissement des eaux usées

- Les dispositions de raccordement et de traitement des eaux usées doivent être en conformité avec le schéma directeur d'assainissement.

- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les eaux pluviales sont absorbées sur la parcelle en privilégiant l'utilisation de citerne, bac de rétention, fossé, noue, tranche d'infiltration...
- En cas de raccordement au réseau public, toutes les activités disposant d'une surface imperméabilisée (de type parking et voirie) de plus de 400m² ou de plus de 15 places de parking ou toute activité pouvant générer des hydrocarbures par ruissellement devront être équipés d'un séparateur à hydrocarbures.

4- Electricité - téléphone

Les branchements et raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

AU1 -5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

AU1 -6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées au moins à 5 mètres en retrait par rapport à la limite d'emprises des voies et des trottoirs.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- pour les vérandas
- pour les constructions d'intérêt général et équipements d'infrastructure.

AU1 -7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- L'implantation des constructions en limite séparative est admise.
- Dans le cas contraire, la construction doit observer un recul d'au moins 4 mètres de la limite de propriété, si la façade possède une vue et d'au moins 2 mètres si la façade ne possède pas de vue. La définition juridique de la vue se situe en annexe du présent règlement.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

AU1 -8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës sur un même terrain doivent observer une distance les séparant :
d'au moins 4 mètres si l'une des deux façades dispose d'une vue,
d'au moins 2 mètres si aucune des deux façades ne dispose de vue.
La définition de la vue au sens juridique se situe en annexe du présent règlement.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments annexes tels que garages, remises, piscines et abris de jardin,
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

AU1-9 EMPRISE AU SOL

Sans objet.

AU1 -10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale de toutes les constructions admises au faitage par rapport au terrain naturel est de 13 m.
- Dans le cas d'une extension de construction existante, cette règle peut ne pas s'appliquer. Dans ce cas, l'extension ne devra pas être plus haute que la construction existante.
- La hauteur de soubassement est limitée à 50 cm du terrain naturel.

AU1 -11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas 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.

1-Forme des Toitures :

Pour des constructions avec combles, les toitures à deux pans ont une pente supérieure ou égale à 35°. Toutefois, les toitures terrasses peuvent être autorisées en partie basse des constructions.

2-Matériaux :

Les teintes et les matériaux traditionnels ou similaires sont vivement conseillés.
Tout pastiche, toute imitation de matériaux sont interdits. Les enduits de tonalité blanche sont interdits ainsi que les tôles ondulées translucides ou métalliques.

Pour l'ensemble de la zone, les toitures doivent être recouvertes en matériaux compatibles et similaires d'aspect avec les constructions avoisinantes. Les matériaux de couverture contemporains peuvent être utilisés.

L'utilisation de matériaux en lien avec "l'écoconstruction" est admise dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble de la construction (panneaux solaires, bois...).

3-Clôtures :

Les limites de parcelles sur propriétés voisines ou voies publiques peuvent ou non être clôturées.

Les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions, respecter le caractère général de la rue et ne pas dépasser 2,00 mètres de hauteur. Le long des voies, les clôtures pleines sont interdites.

Conformément aux usages locaux, les haies doivent être plantées à au moins 50 cm à l'intérieur de la limite parcellaire si leur hauteur de développement ne dépasse pas 2 mètres, et à au moins 2,33 mètres si leur hauteur de développement dépasse 2 mètres. Les protections liées aux infrastructures sportives (filet notamment) ne sont pas considérées comme des clôtures.

4-Vérandas et abris de jardin :

Les vérandas sont autorisées sur l'ensemble de la zone.

Les abris de jardin sont autorisés s'ils ne comportent pas de tôles ondulées. Ils pourront être traités différemment au niveau de la forme de toiture dès lors que cela ne porte pas atteinte à leur environnement.

5-Paraboles et récepteurs :

Les paraboles et récepteurs doivent être placés si possible sur des façades non visibles depuis la voie publique.

Eléments remarquables repérés au titre de l'Article L.123.1.7 du code de l'urbanisme :

Le patrimoine naturel (mares, haies, chemin..) repéré sur le document graphique (pièce n°4) doit être préservé ou reconstitué : conservation ou replantation de la haie d'origine en cas de déplacement ; conservation des chemins verts ; maintien et entretien des mares.

Equipements d'intérêt général (socio-culturels, administratifs) :

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

AU1 -12 STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Pour les ensembles de construction à usage d'habitation ou opération d'aménagement :

Il est exigé 1 place de stationnement par 40 M2 de Surface hors œuvre nette.

Pour les équipements recevant du public, le nombre de places doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

Modalité d'application :

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus assimilables.

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 tout autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dits aménagements, avant la fin du chantier principal,
- soit à conclure avec la puissance publique ou son concédant un accord créant un droit de jouissance du nombre d'emplacements à construire,
- soit à s'acquitter du versement d'une participation, en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

AU1 -13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur les espaces libres de construction, un espace vert doit être aménagé à raison de 20% minimum à l'intérieur de chacun des lots et comporté au minimum un arbre pour 200 m² dans les zones d'habitat collectif, groupes d'habitations ou lotissements.

Les plantations sont réalisées avec des essences locales. Les talus et les haies existantes doivent être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre par 100m² de terrain.

Les lieux de stockage doivent être dissimulés par un écran végétal.

AU1 -14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,40.
- Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements d'intérêt général ni aux équipements d'infrastructure