

## **ZONE 1AU**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités commerciales et artisanales et aux équipements collectifs.

Cette zone est concernée partiellement par **un risque de sismicité très faible et un aléa retrait-gonflement des argiles de faible à moyen.**

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Rappel :**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

#### **Article 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage agricole,
- Les installations classées,
- Les dépôts de toutes natures,
- Les carrières ou décharges,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les activités industrielles,
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur ou égal à 100 m<sup>2</sup> ou supérieur ou égal à 2 mètres sauf ceux visés à l'article 2 ;

#### **Article 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions non mentionnées à l'article 1AU 1, à condition :
  - a) que l'opération envisagée respecte l'orientation d'aménagement du secteur (pièce n°3 du dossier de PLU),
  - b) que ces constructions soient réalisées par le biais d'opérations d'aménagement groupé (ZAC, Permis groupé, Permis d'aménager...),
  - c) qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.

- Les constructions à usage d'artisanat à condition :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
  - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
- Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que volailles, lapins ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur ou égal à 100 m<sup>2</sup> ou supérieur ou égal à 2 mètres sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.
- Les équipements publics et les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (canalisation de transport de gaz, d'électricité...).

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Voirie**

- 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 nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6,5 mètres d'emprise.
- Les cheminements piétonniers repérés sur les documents graphiques par le symbole ●●●●● devront être conservés au titre de l'article L.123-1-6 du Code de l'Urbanisme.

#### **II- Accès**

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- a) la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- b) la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

En dehors de l'agglomération, aucun accès direct nouveau ne sera autorisé sur les RD918 et RD918E.

## **Article 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par ces réseaux.

### **I - Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2kg/j de DBO5.

#### **2. Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales est à la parcelle. La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée. La récupération est autorisée pour des usages domestiques si le réseau « eaux pluviales » est séparé du réseau d'eau potable.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain (y compris les branchements individuels).

## **Article 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

**Article 1 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

- La façade sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
- Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis groupé, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

**Article 1 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- En limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3m.
- Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis groupé, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

**Article 1 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Pas de prescription.

**Article 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol totale des abris de jardins est limitée à 20m<sup>2</sup> sur la même unité foncière.

**Article 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 9 mètres à la faîtière. La hauteur maximale est calculée depuis le terrain naturel avant tout remaniement.
- Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur maximale hors tout de la construction projetée est fixée à 4 mètres.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

## **Article 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
  - le volume et la toiture,
  - les matériaux, l'aspect et la couleur,
  - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
  - l'adaptation au sol.
- Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque (colonne grecque ...) ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.
- Sont autorisés tous les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques...).
- Murs et façades :
  - L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, agglomérés, briques creuses ... est interdit.
  - Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de jour de souffrance et ne seront pas posés en façade sur rue.
  - Les doublages extérieurs en panneaux plastiques, fibro-ciment, carrelages et bardages métalliques sont interdits.
  - Dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine, sont autorisés les parements suivants : bois, zinc, verre, béton, acier.
  - Les coffrets climatisation et les paraboles en façade sur rue sont interdits.
- Toitures
  - Pour les toitures à deux pans à quatre pans :
    - Les matériaux de couverture devront rappeler les couleurs et la forme de la tuile (tons rouges).
    - Il pourra être fait exception à cette règle pour les installations liées à l'énergie solaire posées en toiture, les verrières, les vérandas et les piscines couvertes (arceaux transparents autorisés).
  - Les toitures à quatre pans ne sont autorisées que lorsque la construction est implantée à l'angle de deux rues.
  - Les toitures terrasses, toits plats et toitures végétalisées sont autorisées.
  - Les toitures à 2 pans inversés avec chéneau central sont interdits.
- Menuiseries

Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.

- Clôtures
  - Les clôtures (si elles existent) donnant sur le domaine public (pour l'habitat individuel) seront réalisées de la manière suivante : un muret de 50 cm qui pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage et doublé d'une haie végétale de 1,20 m, le tout ne dépassant pas 1,20m.
  - Les clôtures (si elles existent) en limite séparative seront réalisées de la manière suivante : les clôtures seront réalisées par un dispositif à claire-voie ou grillage, doublé ou non par une haie végétale le tout limité à 2,00 mètres de hauteur ;
  - Afin d'intégrer au mieux le projet sur sa parcelle dans son environnement, le terrain fini sera adapté au plus près du terrain naturel. L'ensemble des accès aux constructions (entrée garage, accès jardin...) se fera de plain-pied avec le terrain naturel. Une tolérance de 0,50 m sera permise.
  - Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **Article 1 AU 12 - STATIONNEMENT**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- maison individuelle	3 emplacements (garage compris)	
- studio ou 1 pièce	1 emplacement	} + 2 emplacements pour 4 logements (visiteurs)
- logement de 2 à 5 pièces	2 emplacements	
- logement de 6 pièces ou plus	3 emplacements	
- hôtel	1 emplacement par chambre	
- restaurant	1 emplacement pour 12 m <sup>2</sup> de salle	
- commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente :	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>	
- bureaux	1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup>	
2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
3. Dans le cadre de ZAC ou de permis d'aménager ou encore de permis groupé, sur le domaine public, une place « visiteur » par logement est demandée sur le domaine public de l'opération.

#### **Article 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les espaces verts devront être réalisés conformément à l'orientation d'aménagement traitant de la zone (cf. pièce n°3 du PLU). 10% de l'emprise de l'opération devront être destinés aux espaces verts et/ou minéralisés (hors voiries, trottoirs et/ou bandes vertes de plantation associés).

2. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement et les surfaces non indispensables à la circulation automobile, cyclable et piétonne doivent être plantées et/ou engazonnées et/ou aménagées.
3. Pour les plantations, les essences locales devront être privilégiées (alisier, aubépine, charme, chêne pédonculé, chêne sessile, cornouiller, églantier, érable, frêne, noisetier, orme, hêtre, lierre, framboisier, groseillier, néflier, merisier, peuplier, poirier, pommier, prunellier, pommier, saule, sureau, sorbier, tilleul, troène, viorne).

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.