

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

ZONE D'URBANISATION FUTURE

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principalement résidentielle.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Cette zone comprend deux secteurs correspondant à des prescriptions particulières :

- **1AU-c** : secteur en assainissement collectif,
- **1AU-a** : secteur en assainissement autonome.

ARTICLE 1AU 0 – RAPPELS

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.

2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 1AU.2 est interdite.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, sauf dans le secteur 1AUa, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, sont admises :

- a) Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement, au fur et à mesure de leur réalisation : celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerces et de bureaux, ainsi que leurs annexes.
- b) Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant habitations, équipements collectifs, bâtiments annexes et locaux à usage d'activité qui leur sont directement liés (commerces, services)
- c) A condition de faire partie des constructions ou opérations visées aux paragraphes ci-dessus :
 - les aires de stationnement,
 - les piscines,
 - les clôtures.
- d) Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**VOIRIE**

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Pour les voies à aménager ou à créer dont le principe est défini par les orientations d'aménagement, ces caractéristiques sont les suivantes :

LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATE-FORME
5 m	8 m
sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 3 m 50	sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 6 m 50

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 logements.

Aux intersections de voies, si nécessaire, des pans coupés de caractéristiques suffisantes pourront être exigés.

Lorsqu'elles sont en impasse, les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique, doivent comporter tous les 80 mètres, une aire de manœuvre, permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elle devront être munies, à leur entrée, d'un panneau « voie sans issue », type C13a.

Les fonds d'impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagés en aire de manœuvre permettant aux véhicules (notamment à ceux de lutte contre l'incendie) de faire aisément demi tour en respectant la norme d'accessibilité des pompiers.

ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre, à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

Les accès individuels directs sur le RD6089 sont interdits.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

ASSAINISSEMENT

Dispositions générales applicables au secteur 1AUc

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

Dispositions applicables au secteur 1AUa

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation sanitaire peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

AUTRES RESEAUX

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Les lignes électriques ou téléphoniques et leurs branchements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dispositions applicables au secteur 1AUa

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article 1AU 4-2 b) ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance égale à **35 mètres** à l'alignement de l'axe de la RD 6089, la façade principale parallèle à la RD6089.

Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à **10 mètres** de l'axe des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

L'implantation des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites latérales.

Dans tous les cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **6 mètres**.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

REGLE

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **6 mètres (R+1)**.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit.

Le blanc pur et les couleurs vives sont interdites.

Toitures

Sauf lorsqu'il est fait application des dispositions fixées au paragraphe 4 ci-dessous, les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art.

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45%.

- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120%.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 %, ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Pour les bâtiments à usage de commerce, de service ou d'équipement collectif d'infrastructure, les dispositions visées au paragraphe 2 ci-dessus peuvent ne pas être applicables. Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques seront constituées par un muret enduit ou en pierre dont la hauteur sera comprise entre **80 cm** et **1,00 m** surplombé soit d'une grille, grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie, dans la mesure où leur hauteur totale ne dépasse pas **1,50 m** soit par des haies vives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,50 m**. Les murets seront dans les mêmes tons que le bâtiment principal.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

1. **Pour les constructions à usage d'habitation**, deux places de stationnement par logement dont une au moins doit être à l'extérieur de la clôture, avec installation du portail en retrait. Ceci pour obtenir une place de stationnement « de midi », permettant de garer un véhicule hors de la voie publique, sans pour autant nécessiter l'ouverture du portail. Le stationnement gênant en bordure de voie publique est interdit. Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place au moins par logement.
2. **Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau**, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.
3. **Pour les hôtels et restaurants** :
 - une place de stationnement par chambre,
 - deux places de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
4. **Pour les salles de réunions**, des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

En façade de la RD6089, il est demandé de :

- planter et engazonner les zones de reculement en bordure de voies publiques ou privées,
- intégrer, dans la mesure du possible, les plantations existantes dans l'aménagement,
- planter un bosquet arboré, en façade de la RD6089, afin de limiter la perception visuelle du site en créant un écran arboré,
- créer une bande d'environ 10 mètres qui sera végétalisée.

Par ailleurs, et sur l'ensemble du territoire communale, la voirie interne aux opérations d'aménagement sera végétalisée. Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone 1AUc est fixé à **0,30**, sauf dans le secteur 1AUa, dans lequel il est réduit à **0,20**.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.