

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond à des secteurs partiellement équipés dans le bourg qui peuvent être urbanisées à l'occasion d'opérations d'aménagement compatibles avec le PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Elles sont principalement vouées à l'extension des capacités résidentielles du territoire.

Enfin, elle appartient au secteur « d'intégration paysagère » Du projet d'Aire de Mise en Valeur du Patrimoine (AVAP) dont le règlement s'imposera à celui du PLU.

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions de maisons d'habitation isolées ou les constructions qui ne sont pas réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble hormis pour l'aménagement d'espaces résiduels résultant d'opérations successives ou correspondant à une dernière tranche de travaux.
- b) Les constructions à usage d'activités industrielles et d'entrepôts ;
- c) Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- d) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de 3 mois ;
- e) Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et parcs résidentiels de loisirs ;
- f) Les remblais, les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif ;
- g) Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage ;
- h) Les constructions nouvelles ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage et la vocation résidentielle de la zone ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants ;
- i) Les carrières.

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

Dans la zone 1AU, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve que les opérations et constructions qui y sont liés s'inscrivent dans un aménagement cohérent de la zone en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- a) Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations), à condition :
- qu'elles portent sur une surface minimum de 5000m² hormis pour l'aménagement d'espaces résiduels résultant d'opérations successives ou correspondant à une dernière tranche de travaux.
 - qu'elles respectent une densité minimale telle qu'indiquée aux orientations d'aménagement et de programmation
 - qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
 - que les charges internes à l'opération, ainsi que celles nécessitées pour la raccorder aux divers réseaux publics existants, soient prises en charge par le pétitionnaire.
- b) La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration, sous réserve de leur maintien dans ce classement initial et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.
- c) **Les affouillements et exhaussements du sol** de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs réglementaires (ex : fouilles archéologiques), techniques (ex : infrastructure, gestion des eaux...) **sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des constructions des terrains contigus, ne détériorent pas l'écoulement des eaux pluviales ni la qualité du site ;**
- d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, sous réserve de leur intégration dans le site.
- e) Les dépôts et stockages sous réserve qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone, ainsi que les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier... sous réserve de leur insertion paysagère.

ARTICLE 1 AU 3 – ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des nouveaux accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **3 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les voies nouvelles seront soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone conformément aux orientations d'aménagement et de programmation. Elles respecteront les caractéristiques minimales suivantes :

- a) Largeur de chaussée de **4.50 mètres** minimum pour les voies en double sens ;
- b) Largeur de chaussée de **3.50 mètres** minimum pour les voies en sens unique dans la mesure où les rayons de giration permettent la circulation des véhicules des services pour la sécurité incendie, la collecte des ordures ménagères...

Les voies nouvelles en impasse doivent être limitées autant que possible ou temporaires. Ces voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire demi-tour aisément et sans danger.

Pour les impasses de plus de 40 mètres de long, elles doivent obligatoirement être aménagées de manière à permettre l'accès et le retournement des véhicules des services publics (SDIS et collecte des ordures ménagères) par un dispositif de retournement de 10 mètres minimum de rayon.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation. Les opérations favoriseront la préservation et/ou la création de cheminements doux facilitant la mise en relation des quartiers notamment en relai des impasses.

ARTICLE 1 AU 4 – RÉSEAUX DIVERS

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Dans la zone d'assainissement collectif toute construction ou installation devra évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et de sa capacité.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc...) doit prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales intégré à l'aménagement paysager de la zone, dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans tous les cas, l'aménageur devra s'assurer de la compatibilité du projet à la réglementation en vigueur (loi sur l'eau, etc.)

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets. En cas d'impossibilité technique ou d'interdiction réglementaire, un débit de fuite maximum de 3 litres/seconde/hectare peut être autorisé, sous réserve d'existence d'un réseau pluvial.

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage de rétention étanche avec rejet régulé. Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement doivent comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant. Tous ces aménagements devront être accompagnés de mesures d'insertion paysagère.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux de distribution électriques, radiodiffusion ou télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. Sauf indication particulière portée sur les orientations d'aménagement et les documents graphiques, les constructions doivent être implantées dans une bande de terrain comprise entre 0 et 5 mètres.

2. Toutefois, cette règle d'implantation peut être diminuée ou augmentée :

- a) Dans le cas d'opérations d'ensemble concernant une partie substantielle d'un îlot bâti pour lequel les implantations seront justifiées par un parti pris d'aménagement global ;
- b) Pour une partie des constructions d'une opération d'ensemble visant à poursuivre les objectifs d'économie d'énergie, d'exploitation des énergies renouvelables (solaires, géothermiques ou aérothermiques ...) et recherchant une exposition favorable aux apports solaires. Dans ce cas l'implantation des constructions est libre ;

- c) Pour les dépendances et les annexes isolées des constructions principales de moins de 40m² d'emprise au sol, l'implantation est libre ;
- d) Pour les piscines et qui devront respecter un recul minimum de 1 mètre mesurés à l'alignement du domaine public ;
- e) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...) et dans le cas de contraintes techniques justifiées. Dans ce cas l'implantation des constructions est libre ;

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

1. Les constructions nouvelles peuvent s'implanter librement en limite(s) séparative(s) ou en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**

2. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être diminuées pour :

- a) Les dépendances de moins de 40 m² d'emprise au sol et de 2.50 mètres de hauteurs absolue peuvent s'implanter en retrait minimum de 1.50 mètres.
- b) Les piscines qui devront toujours être implantées en retrait minimum d'un mètre.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Normes de hauteur

La hauteur des constructions principales ne peut excéder **6,00 mètres** mesurés à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes ne peut excéder **4,00 mètres** mesurés à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.

2. Toutefois des normes de hauteurs différentes peuvent être tolérées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif divers sous réserve de leur insertion dans le site.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1. Constructions neuves

- Les constructions doivent respecter les effets d'ensemble bâti (orientation du bâti, type de couverture, ...) pour favoriser le jeu des silhouettes bâties et de contribuer au maintien de l'harmonie générale et des lignes du paysage.

◆ Matériaux:

- Les façades doivent présenter une unité d'aspect et de mise en œuvre des matériaux sur toute leur hauteur.
- Les murs doivent être enduits avec un mortier de tonalité blanche. La surface doit être traitée simplement de manière homogène sans motifs particuliers. La finition doit être lissée ou talochée.
- Les bardages bois sont autorisés sous réserve qu'ils ne dénaturent pas l'ambiance de la rue.
- L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings de béton)

◆ Percements :

- Pour les façades vues de l'espace public, les percements, par leur importance, leur nombre, leur répartition, leur forme, leur mode de fermeture, doivent être dans des proportions similaires à celles du bâti traditionnel existant de part et d'autre ou avoisinant, pour des constructions de type traditionnel.
- Les baies doivent être superposées et axées.
- En façades visibles du domaine public, les fenêtres doivent être toujours plus hautes que larges dans une proportion minimum des 2/3.
- Tout encadrement en pierre de taille doit être au nu extérieur de l'enduit.

◆ Menuiserie :

- Pour les façades vues de l'espace public, les menuiseries doivent être en bois peint ou aluminium peint.
- Sur les autres façades, d'autres matériaux sont autorisés pour les menuiseries (PVC, résine, ...).
- Des volets doivent être en bois peint, à lames verticales, se rabattant en façade, sans barre horizontale ni écharpe oblique.
- Les portes doivent être en bois peint, les portes de garage, en métal et bois sans oculus.

◆ Peintures :

- Les menuiseries des portes-fenêtres et des fenêtres doivent être de couleur blanc cassé ou gris clair.

◆ Toitures :

- Les toitures qui ne s'apparentent pas au style traditionnel du secteur, tant par la forme que par la teinte, sont interdites.
- La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.
- Les pentes doivent être comprises entre 28 et 30 % avec rive d'égout horizontale sur façade principale, sauf extension d'une construction existante dont les pentes seraient différentes.
- Les éléments de décors et accessoires d'architecture étrangers à la région ne sont pas autorisés.
- Les toitures à quatre pans sont interdites.
- La couverture doit être réalisée en tuile de terre cuite creuses (tiges de botte) ou tuiles canal, de tons mélangés (sauf vieillis, brunis) brouillés, posées sans ordre.
- Les scellements de tuiles doivent être réalisés au mortier de chaux naturelle blanche et sable coloré (faîtage, égouts, rives).
- L'emploi de matériaux de couverture à base de produits bitumineux, de panneaux de fibrociment, de polyéthylène ondulé ou de tôle ondulée n'est pas autorisé.
- Pour les bâtiments existants, couverts en tuile mécanique, la couverture sera en tuile mécanique avec pente adaptée.
- Pour les bâtiments annexes (garages, chais) la pose de tuiles en chapeau sur des panneaux en fibrociment est autorisée, avec rive et faîtages en tuile creuse en courant et couvrant.
- Les châssis de toiture sont autorisés non visibles de l'espace public. Ils doivent être, plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture, entièrement encastrés dans l'épaisseur de la couverture, et axés sur les ouvertures de façades.
- Les verrières de type atelier sont autorisées en serrurerie métallique (acier ou aluminium), peinte de couleur foncée mate. Les vitrages doivent être de proportions étroites et verticales.

2. Architecture contemporaine et bioclimatique

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions de création architecturale contemporaine et/ou bioclimatique. Ces projets pourront ainsi déroger aux dispositions ci-dessus exprimées à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Cela peut s'appliquer dans le cadre de constructions nouvelles, d'extensions ou de réhabilitations.

3. Eléments divers

- Les coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade doivent être intégrés au mur au droit du parement droit. Ils doivent être dissimulés derrière un volet en bois peint de couleur de la maçonnerie ou des volets.
- Les vérandas sont autorisées sur les façades non visibles de l'espace public.

4. Les clôtures

- Les nouvelles clôtures doivent être traitées en cohérence avec le paysage et les éléments déjà existants.
- Les nouvelles clôtures doivent être traitées en cohérence avec le paysage et les éléments déjà existants. Elles doivent être constituées :
 - soit de murs de maçonnerie traditionnelle en moellons ou parpaings enduits sur les deux faces dans la même tonalité que les façades de l'habitation , d'une hauteur maximum de 1m80 maximum de haut.
 - Soit de murs bahuts enduits (ou pierre de taille) surmontés d'une grille dans les mêmes proportions que celles des murs anciens (mur bahut de 0.60 à 0.90 m maximum - grilles de 1.20 mètre à 90cm)
 - soit d'une clôture végétale composée d'un grillage vert doublé d'arbustes plantés en haie, choisis au sein d'une palette végétale limitée afin de créer une homogénéité de l'espace urbain qu'elles bordent. Elles ne doivent pas être doublées de brandes ou tout autre matériau visant à les rendre opaques. Les essences banalisées et présentant un trop grand développement doivent être évitées de même que les plantes présentant une dangerosité pour la sécurité des piétons.
- Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération...) sont proscrites.
- Les portails doivent être en bois plein, à lames verticales jointives, droits et peints de la même couleur que les portes et les volets, d'une hauteur identique à la clôture. Tout autre type de clôture et portail est interdit (pas de PVC).
- Les piliers en matériaux d'imitation pierre ne sont pas autorisés.

9ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Principe général

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2. Règle

Il doit être aménagé au minimum :

Nombre minimum de places de stationnement pour les habitations	
Pour les logements de type T4, T5 et plus	2 places par logement + 1 place banalisée pour 4 logements
Pour les logements de type T3, T2 et moins	1 place par logement + 1 place banalisée pour 4 logements
Nombre minimum de places de stationnement pour les locaux d'activité	
Local à usage artisanal	1 place est exigée pour deux emplois, indépendamment des besoins propres au fonctionnement de l'activité.
Local à usage d'activités tertiaires de bureaux	1 place de stationnement est exigée par 20 m² de surface de plancher.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement automobile conformément à la nouvelle destination de la construction.

Pour toutes constructions autres que celles vouées au logement, le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins précis et justifiés des activités autorisées dans la zone.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou sur tout autre terrain situé à moins de 200 mètres de la construction et le reliant par un cheminement piéton répondant aux normes d'accessibilité.

La réalisation d'aires de stationnement perméables favorables à la régulation des eaux pluviales et la création d'aires de stationnement dédiées aux deux-roues sont encouragées.

3. Les dispositions complémentaires

a) La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places, définit plus haut pour chaque type de construction.

c) Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

ARTICLE 1 AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il convient de se référer aux orientations d'aménagement et de programmation.

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés et convenablement entretenus.

Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements afin d'en rompre monotonie et d'en améliorer l'aspect paysager. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet se fera de manière à valoriser les cheminements doux lorsqu'ils existent et seront conformes aux OAP.

Toute opération à usage d'habitation soumise à permis d'aménager devra présenter un minimum de **10% d'espaces verts**.

Les espaces verts visés à l'alinéa ci-dessus pourront être aménagés sous forme :

- a) De sur-largeurs de voies latérales (sur un seul ou les deux côtés de la voie),
- b) De placettes ou de parcs.

L'organisation des espaces verts devra prendre en compte la topographie, l'écoulement des eaux et le contexte paysager environnant. Les bassins d'orage devront être végétalisés. Tous les dispositifs de stockage et de traitement des eaux pluviales retenus devront s'insérer harmonieusement à leur environnement.

Les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences locales. Les plantations mono spécifiques sont interdites.

Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par une clôture ou un écran de végétation composé de plusieurs essences locales adaptées au climat et au substrat local.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé

ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1°- Pour toutes les constructions, il est recommandé de privilégier un choix de matériaux intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois... Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés.

2°- Les constructions neuves, devront être conformes en tout point à la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE 1AU 16 – COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. La réalisation de fourreaux nécessaires aux réseaux de télécommunications se fera en souterrain, pour des raisons paysagères et techniques.