
Zone 1AU

La zone 1AU, non équipée, est destinée à être urbanisée à court terme.

Elle comporte un secteur 1AUh à vocation résidentielle et un secteur 1AUp dont la vocation exclusive est d'accueillir des équipements publics.

Pour assurer un aménagement cohérent, l'urbanisation du secteur 1AUh ne pourra être réalisée que sous forme d'une *opération d'ensemble*.

Les participations prévues par le Code de l'Urbanisme pourront être demandées aux pétitionnaires pour la réalisation des équipements nécessaires à l'*opération* envisagée.

Les aménagements et constructions réalisés dans la zone 1AU devront être :

- compatibles avec les dispositions des orientations d'aménagement figurant dans le dossier du présent PLU,
- et conformes aux dispositions du présent chapitre.

La zone 1AU est concernée par l'aléa « retrait-gonflement des argiles » (voir Titre I, article 10, p.10 et 11).

Les termes figurant dans ce chapitre en caractères *italiques*, font l'objet d'une définition en annexe au présent règlement, page 70 et suivantes.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans la zone 1AU :

- Les lotissements à usage d'activités,
- Les constructions et installations à usage d'activités commerciales, artisanales ou industrielles,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- L'hébergement léger de loisirs (HLL), le camping et le stationnement des caravanes,
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à la réalisation des constructions, installations ou ouvrages autorisés, et notamment, les carrières et sablières.
- Tous dépôts à l'air libre de quelque nature que ce soit.

En outre, dans le secteur 1AUp, sont interdites toute occupation ou utilisation du sol ne concourant pas à l'exercice d'un service public ou d'un service d'utilité collective.

Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Pour que des constructions puissent être édifiées dans la zone 1AU, les terrains devront préalablement avoir été équipés dans le cadre d'*opérations d'aménagement d'ensemble* ; ces opérations peuvent être réalisées en plusieurs tranches successives. Cette obligation ne s'applique pas au secteur 1AUp.

Les opérations groupées de logements, de plus de 700 m² de *SHON* (Surface Hors Œuvre Nette), doivent comporter un minimum de 20 % de *SHON* affectée à du logement social réalisé avec des prêts aidés de l'Etat.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article 1AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une *voie* publique ou privée en bon état de viabilité, ouverte à la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 - VOIRIE

Sous réserve des précisions apportées par les orientations d'aménagement applicables, les *voies* nouvelles destinées à accueillir la circulation générale réalisées dans la zone doivent avoir une emprise minimum de 9 m et comporter 2 cheminements piétonniers ou trottoirs.

Les *voies* en impasse desservant plus de 2 parcelles doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent faire commodément demi-tour.

Article 1AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1.- ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, en raison de sa destination, nécessite une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2.- ASSAINISSEMENT

L'équipement de la zone 1AU doit être réalisé avec un réseau séparatif.

a)- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement, de caractéristiques appropriées, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux

usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux règlements sanitaires en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif, dès sa réalisation.

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

Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau public devra être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

b)- Eaux pluviales

Pour réduire les risques d'inondation, tout aménagement ou construction doit comporter :

- Un dispositif durable de stockage temporaire des eaux pluviales, individuel ou collectif permettant la récupération des eaux pluviales pour les usages autorisés par la réglementation en vigueur.
- Et, à partir de ce dispositif et, en fonction des caractéristiques des terrains et de la nature des sols :
 - Soit, un procédé individuel ou collectif d'infiltration des eaux pluviales non récupérées,
 - Soit, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial public avec un débit instantané rejeté inférieur à 0,7 litre / seconde / hectare de terrain concerné.

Dans tous les cas, les eaux recueillies sur les voiries et parkings doivent subir un prétraitement (débouage, déshuilage) avant infiltration ou rejet.

3 - AUTRES RESEAUX

Pour tout aménagement, pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de *Télécommunications* doivent être enterrés.

Article 1AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

En cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, de caractéristiques appropriées, un terrain n'est constructible que si sa superficie est supérieure ou égale à 800 m² pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome.

Conformément aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'une opération portant division foncière, les règles du présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division.

Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf disposition contraire figurant dans les orientations d'aménagement, toute construction nouvelle sera implantée avec un recul de 5 m de l'*alignement* actuel ou futur des *voies* de desserte.

Conformément aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'une opération portant division foncière, les règles du présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division.

Toutefois, aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions concernant les limites séparatives aboutissant à une voie publique ou privée (ou limites latérales)

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant les principes d'implantation indiquées dans les orientations d'aménagement.

Toutefois, aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).
- aux vérandas, ainsi qu'aux abris de jardins et autres constructions annexes de moins de 25 m² d'*emprise au sol* et de moins de 3,5 m de *hauteur* au faîtage.

Dispositions concernant les autres limites séparatives (ou limites de fond de parcelle)

Une marge d'isolement minimum doit être respectée par rapport aux autres *limites* séparatives, sauf pour les vérandas ainsi que pour les abris de jardins et autres constructions annexes de moins de 25 m² d'*emprise au sol* et de moins de 3,5 m de *hauteur* au faîtage.

La *marge d'isolement* sera au moins égale à :

- 9 m, pour une façade comportant des *baies*,
- 7 m, pour une façade dépourvue de *baies*.

Dans tous les cas

Conformément aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'une opération portant division foncière, les règles du présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division.

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

Les constructions à usage principal situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 5 mètres au minimum. Toutefois, toute partie de bâtiment faisant face à une baie doit en être éloignée d'au moins 8 mètres.

Article 1AU 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 1AU 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation et des locaux à usage d'activité autorisée, réalisés en alignement à la route départementale n°32E3 est de 11 m, soit en nombre de niveaux R + 1 + comble. Les autres constructions auront une hauteur maximum de 9 m soit en nombre de niveaux R + 1 ou R + comble.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure.

Article 1AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les constructions doivent s'intégrer, par leur échelle, la composition de leur volume, le choix et la mise en œuvre de leurs matériaux, à l'aspect général du site dans lequel elles sont implantées et aux caractéristiques, notamment la pente, du terrain d'implantation.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si la construction, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

1 - TOITURES

Les *combles* et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions à usage d'habitation doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants.

Les constructions annexes isolées d'une *hauteur* totale n'excédant pas 3,5 m et les équipements d'infrastructure pourront être couverts, soit par une toiture-terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate vieillie. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas.

Toutefois, des caractéristiques différentes peuvent être admises pour une *opération* donnée dans le cas de l'emploi d'une énergie renouvelable, d'une solution constructive destinée à économiser l'énergie ou encore d'une solution originale d'architecture contemporaine, par exemple, le recours à une toiture végétalisée, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement naturel et bâti.

2 - PAREMENTS EXTERIEURS

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la *voie* publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Ne sont pas autorisés :

- Les enduits de couleur criarde,
- 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.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3 - CLOTURES

Tant en bordure des *voies* qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec les constructions avoisinantes. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non de grillage, de maçonneries, de murets surmontés ou non de grillage. L'emploi de plaques de béton est prohibé en bordure de voies, sauf en soubassement. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas deux mètres.

4 - ANTENNES PARABOLIQUES

Les antennes paraboliques devront, dans la mesure du possible, ne pas être visibles de l'espace public. Il est obligatoire, sauf impossibilité, de les implanter au sol, dans les jardins, et de les peindre dans une couleur proche de celle du fond sur lequel elles s'appuient.

5 - CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les *constructions annexes* doivent respecter les dispositions du présent article et être conçues en harmonie avec la construction principale. Les équipements et locaux techniques doivent faire l'objet d'une recherche d'intégration au regard du bâti et de la végétation environnants.

Toutefois, pour les abris de jardin :

- Un bardage bois peut être autorisé,
- Leur couverture peut être réalisée en matériaux présentant un aspect proche de celui de la tuile plate.

Article 1AU 12 - Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et

installations doit être assuré en dehors des *voies* publiques ou privées.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires ; en particulier, l'augmentation de la SHON d'un logement donne lieu à l'application des règles prévues pour la création de nouveaux logements. En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Le nombre de places à réaliser est calculé, sous réserve des dispositions spécifiques prévues par les textes en vigueur pour les logements sociaux, par application des règles suivantes, le résultat du calcul pour chaque *opération* étant arrondi à l'entier supérieur :

- Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de places par logement à prévoir est donné dans le tableau ci-dessous ; une de ces places au moins doit être couverte.

SHON du logement	moins de 90 m ²	de 90 m ² à moins de 130 m ²	130 m ² et plus
nombre de places de stationnement	1,5 place	2,5 places	3, 5 places

Les emplacements de stationnement situés devant l'entrée de la ou des places couvertes ne sont pas décomptés pour la vérification du respect de cette obligation.

- Pour les activités autorisées : 1 place de stationnement, par tranche commencée de 30 m² de SHON
- Pour les équipements publics ou collectifs, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation et de leur type de fréquentation.

Article 1AU 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les espaces libres doivent obligatoirement faire l'objet d'un aménagement paysager et être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m² d'espace non construit.

Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols

Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le COS maximal autorisé est de 0,25.

Le COS n'est pas opposable aux équipements publics.