
ZONE 1AU

Les dispositions du règlement de la zone 1AU s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être éditées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement et de programmation - en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables - avec lesquelles les utilisations du sol doivent être compatibles.

Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AU1 : occupations et utilisation du sol interdites

1.1. Les constructions suivantes :

- Tout type d'installation et de construction qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.
- Les constructions à usage agricole, industriel et forestier.
- Les lotissements à usage d'activités
- Toute activité relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumise à autorisation, et incompatible avec la proximité des bâtiments occupés par des tiers.
- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage ou du patrimoine architectural devront faire l'objet d'une autorisation du Maire.

1.2. Les modes d'occupation particuliers suivants :

- Les exhaussements et affouillements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs et le stationnement isolé de caravanes.
- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.
- Les garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 1AU2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites peuvent être autorisées :

- sous réserve que la conception et la localisation de l'opération soient conformes au règlement graphique

du PLU et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) - lorsqu'elles existent - et qu'elles ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et soient compatibles avec le développement ultérieur de la zone.

- sous réserve que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes :
soit :
 - que l'aménagement du secteur se réalise dans le cadre d'une opération d'ensemble, et si l'opération est menée par étape, qu'aucune étape n'entrave la suivante et garantisse la possibilité de réalisation globale de l'aménagement de la zone.
 - que les équipements de viabilité interne propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur prévue par le document d'orientations (OAP).
 - et que le coût des équipements de viabilité nécessaires à l'opération soit à la charge des aménageurs ou des constructeurs ;

- soit :
 - que l'aménagement du secteur se réalise dans le cadre d'une addition d'opération individuelle. Dans ce cas, aucune étape ne peut entraver le projet global.
 - que les équipements de viabilité propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur prévue par le document d'orientations (OAP).
 - et que le coût des équipements de viabilité nécessaires à l'opération soit à la charge des aménageurs ou des constructeurs ;

2.2. Cas particuliers :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.

Section 2 : conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU3 : accès et voirie

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le terrain doit être desservi par une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent être aménagés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

3.2. Desserte en voirie :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voirie (publique ou privée) qui dispose des caractéristiques nécessaires à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

De même, ces caractéristiques doivent permettre l'accès et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et doivent garantir la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :

- 3 m d'emprise pour les voies de distribution primaire,
- 1.5 m pour les voies piétonnes et cyclables (voies douces).

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour

ARTICLE 1AU4 : desserte par les réseaux

4.1. Généralités :

Les constructions ne sont admises que si les réseaux mis en place sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.2. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. L'alimentation en eau potable par puits, par forage ou par tout autre système d'approvisionnement est interdite.

4.3. Eaux usées :

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit afin que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place. Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques fixées par la mairie. Les dépenses liées aux branchements sont à la charge du pétitionnaire.

4.4. Eaux pluviales :

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue...) et elles pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

4.5. Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone et tout autre réseau, liés à des projets de construction, d'aménagement ou d'extension, ainsi que les branchements sur le domaine privé, doivent être enterrés ou le cas échéant dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique justifiée.

4.6. Antennes paraboliques, mâts et treillis :

Les antennes paraboliques, mâts ou treillis, destinés à la réception d'émissions de radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés pour n'être que peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE 1AU5 : caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions nouvelles :

Sauf dispositions particulières inscrites dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions nouvelles doivent être implantées :

6.1.1. en respectant un retrait correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

6.1.2. Toutefois, une implantation autre que celle prévue à l'alinéa 6.1.1. peut être admise lorsque celle-ci permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

6.2. Cas particuliers :

- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement et pour des raisons de sécurité.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

7.1. Les constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- sur limite(s) séparative(s) de propriété lorsque :
 - le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou une ou plusieurs parcelles incorporées dans un projet d'ensemble (lotissement, habitat groupé, rénovation, restauration),
 - lorsqu'une construction nouvelle s'appuie à un immeuble déjà construit sur la limite parcellaire en respectant une hauteur équivalente,
- ou en respectant un retrait correspondant au moins à H/2 avec 3 m minimum.

7.2. Cas particuliers :

- A l'exception des constructions visant à abriter un élevage à caractère familial, les constructions annexes d'une emprise au sol de moins de 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m ne sont pas soumises à des règles d'implantation.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.3. Retrait par rapport au cours d'eau :

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.4. Retrait par rapport aux limites des parcelles boisées :

Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul, sous réserve que l'extension ne conduise pas à une réduction de la distance par rapport à la forêt.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU9 : emprise au sol

Les annexes peuvent avoir une emprise au sol maximale de 30 m².

ARTICLE 1AU10 : hauteur maximale des constructions

10.1. Les constructions nouvelles :

Sauf dispositions particulières inscrites par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions :

10.1.1. Pour l'habitat individuel et collectif, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7 m sous l'égout de toiture.

10.1.2. Pour les constructions annexes isolées de la construction principale, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 5 m sous l'égout de toiture.

10.2. Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés sans augmentation de la hauteur initiale.
- Les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, ...) et les cheminées liés au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article AU11.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU11 : aspect extérieur et aménagements des abords

Le projet « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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 » (article R.111-21 du Code de l'urbanisme).

11.1. Aspect extérieur des constructions :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments doivent présenter un volume et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel il s'inscrit, et notamment avec la végétation et les constructions voisines existantes qui sont implantées.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments contigus ou proches. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures

doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux. Lors de rénovations, les matériaux traditionnels ou naturels mis en œuvre seront privilégiés, afin de conserver au bâti son authenticité dans l'environnement dans lequel il se situe.

Les couleurs apparentes (façade, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région et privilégier des tonalités harmonieuses. Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques...).

11.2. Toitures et volumes :

La couverture des bâtiments doit être réalisée de préférence au moyen de toiture à deux pans (15° à 35° de pente), à l'exception des garages, annexes et dépendances où elle peut être comprise entre 15° et 40.

Les toitures terrasses sont autorisées du moment où celles-ci sont végétalisées.

Les toitures à un seul versant sont interdites sauf :

- en cas d'extension du bâtiment principal si celui-ci est déjà couvert par une telle toiture,
- pour les appentis, annexes, abris de jardins et vérandas à condition qu'ils soient accolés au bâtiment principal.

Cas particuliers :

- Les dispositions relatives au nombre de pans ne s'appliquent pas aux toitures des vérandas, garages isolés ou en bande ayant une faible pente et aux constructions annexes.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3. Clôtures :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et elles doivent être constituées de matériaux de qualité.

Les clôtures pleines sont strictement interdites sur rue.

La hauteur des clôtures (haie vives comprises) n'excédera pas de 1.5 m sur rue et 2 m en limite séparative. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Les clôtures doivent être constituées :

- Sur rue : soit par une haie vive privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement), soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (doublé ou non d'une haie vive). Le mur bahut ne pourra pas excéder 0.5 m, sauf en cas d'impératifs techniques ou de sécurité justifiés.
- Sur limite séparative : par tout autre dispositif doublé ou non d'une haie vive privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement).

ARTICLE 1AU12 : stationnement

12.1. Généralités :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, et doit répondre aux besoins des vocations exercées dans les constructions et les aménagements projetés.

Il sera exigé que le nombre de places de stationnement de véhicules soit déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée.

12.2. Modalités d'application :

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 un autre terrain, situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,
- soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU13 : espaces libres et espaces verts

13.1 Généralités

Dès lors que la construction est implantée en recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale, les espaces libres compris entre la voie et la construction doivent être aménagés en espaces verts de qualité et entretenus régulièrement.

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par une autre composition paysagère privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement).

Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1AU14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

Section 4 : critères environnementaux

ARTICLE AU15 : performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent respecter la réglementation en vigueur.

ARTICLE AU16 : réseaux et communications électroniques

Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de télécommunications électroniques.