

zone 1AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

Rappel :

- Le secteur **1AUa** – impasse des Noyers - à urbaniser à court terme et faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.
- Le secteur **1AUb** – chemin de Rosières - à urbaniser à court terme et faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

La nomenclature de secteurs (a et b) ne fait pas référence à une notion de hiérarchisation concernant le calendrier de réalisation des projets.

Section 1

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE 1AU1 : occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- 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 et forestier.
- Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les décharges d'ordures.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 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.

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

2.1. Les dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone 1AU

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- Les constructions à vocation d'habitation et leurs annexes à condition de respecter les dispositions énoncées aux articles 3 à 16.
- Les constructions, extensions et réfections à usage artisanal, industriel, commercial, hôtelier, de bureau ou de service à condition d'être compatibles avec l'environnement et la vocation principale de la zone.

L'urbanisation de la zone 1AU ne peut être réalisée que sous réserve de respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation sous la forme d'un projet d'aménagement d'ensemble. Dans le cas d'une succession de projets individuels, ceux-ci ne devront pas conduire à la création de délaissés de terrains inconstructibles et ils devront être compatibles avec le développement ultérieur de l'urbanisation de la zone.

Les équipements de viabilité interne propres à chaque opération doivent être conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur. Le coût des équipements de viabilité nécessaires à l'opération sera à la charge des aménageurs ou des constructeurs.

2.2. Les dispositions particulières applicables à l'ensemble du secteur 1AUa

L'urbanisation du secteur 1AUa ne peut être réalisée que 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. Si l'opération est menée par étape, aucune étape ne doit entraver la suivante et elle doit garantir la possibilité de réalisation globale de l'aménagement du secteur.
- soit que l'aménagement du secteur se réalise dans le cadre d'une addition d'opérations individuelles. Dans ce cas, aucune étape ne peut entraver le projet global.

2.3. Les dispositions particulières applicables à l'ensemble du secteur 1AUb

L'urbanisation du secteur 1AUb ne peut être réalisée que sous réserve :

- que la conduite d'eau potable soit déplacée en dehors de la zone de projet. L'opération sera à la charge du service gestionnaire du réseau.
- que l'aire de retournement prévue dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation soit réalisée.

Section 2

Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

3.1.1. Les dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone 1AU

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons.

3.1.2. Les dispositions particulières applicables au secteur 1AUa

Pour être constructible, un terrain doit obligatoirement avoir un accès automobile direct sur l'impasse des Noyers.

3.1.3. Les dispositions particulières applicables au secteur 1AUb

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- soit directement sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante.

3.2. Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation adaptées à la destination des constructions.

ARTICLE 1AU4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée indépendamment au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement :

4.2.1 eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...), ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé du pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé sur le terrain d'assiette du projet. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public quand celui-ci sera mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et sont à la charge du pétitionnaire.

4.2.2 eaux pluviales

Dans le cadre de la gestion des eaux pluviales, aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries. Les eaux pluviales de la voirie privée ne devront pas être dirigées sur la voie publique.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger 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...), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau de type étang sont soumis à la réglementation spécifique en vigueur. 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.

4.3. Réseaux secs

Les nouvelles installations en matière de réseaux secs (électricité, téléphonie, télédistribution, fibre) doivent être réalisées en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE 1AU5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

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

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

6.1. Les dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone 1AU

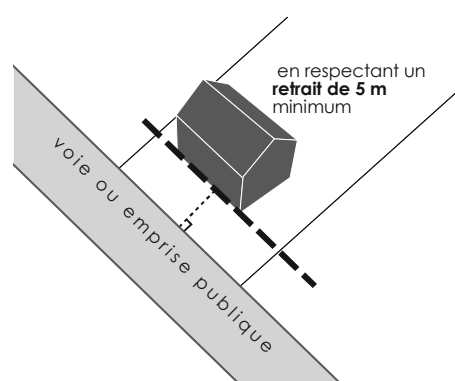
Les règles ne s'appliquent pas aux constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

6.2. Les dispositions particulières applicables au secteur 1AUa

Les constructions nouvelles – hormis les annexes - doivent être édifiées depuis le nu extérieur de la façade principale, respectant un recul de **5 m** minimum par rapport au domaine public.

Les annexes peuvent être implantées sur l'ensemble de la parcelle, sans toutefois pouvoir être édifiées sur le devant de la construction principale.

réglementation de l'implantation des constructions nouvelles par rapport au domaine public



6.3. Les dispositions particulières applicables au secteur 1AUb

Les constructions nouvelles – hormis les annexes – doivent être édifiées depuis le nu extérieur de la façade principale dans la bande d'implantation reportée sur le document de zonage.

Les annexes peuvent être implantées sur l'ensemble de la parcelle, sans toutefois pouvoir être édifiées sur le devant de la construction principale.

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

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

Les règles définies ne s'appliquent pas aux constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

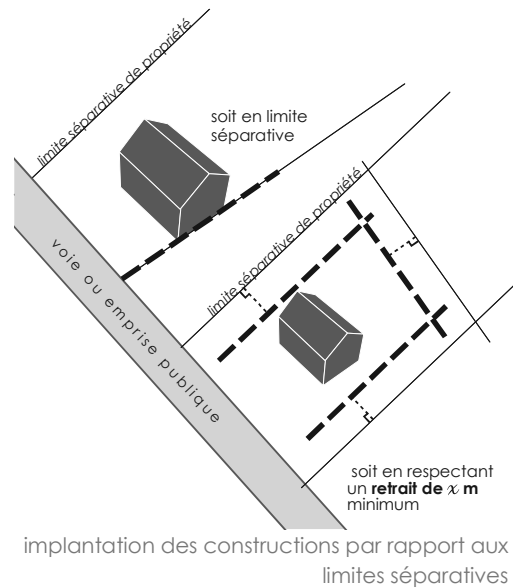
Les constructions nouvelles – à l'exception des annexes

- doivent être édifiées :

- soit sur limite séparative,
- soit en respectant un recul de **3 m** minimum par rapport aux limites séparatives.

Les annexes doivent être édifiées :

- soit sur limite séparative,
- soit en respectant un recul de **1 m** minimum par rapport aux limites séparatives.



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

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU9 : emprise au sol

L'emprise au sol maximale des annexes est de **50 m²** en surface cumulée par unité foncière pour tout nouveau projet réalisé postérieurement à la date d'approbation du PLU.

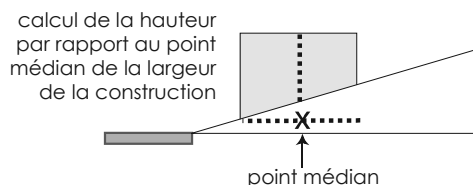
ARTICLE 1AU10 : hauteur maximale des constructions

10.1. Les dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone 1AU

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de hauteur de constructions.
- Les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, ...) et les souches de 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 présentent une bonne intégration dans le site.

10.2. Les dispositions particulières applicables au secteur 1AUa

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre la faitière et le point médian de la largeur de la construction.

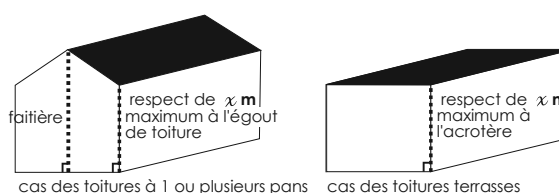


modalités de calcul de la hauteur par rapport au point médian

- Les constructions principales doivent être réalisées en respectant une hauteur inférieure ou égale à **7 m** l'égout de toiture ou à l'acrotère.
- Les annexes doivent être réalisées en respectant une hauteur inférieure ou égale à **3.5 m** à la faitière ou à l'acrotère.

10.3. Les dispositions particulières applicables au secteur 1AUb

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre la faitière et le sol naturel avant travaux.



modalités de calcul de la hauteur des bâtiments

- Les constructions principales doivent être réalisées en respectant une hauteur inférieure ou égale à **7 m** l'égout de toiture ou à l'acrotère.
- Les annexes doivent être réalisées en respectant une hauteur inférieure ou égale à **3.5 m** à la faitière ou à l'acrotère.

ARTICLE 1AU11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les 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.

Dessin général des façades

Les couleurs des façades doivent respecter le nuancier mis à disposition des pétitionnaires en mairie. Les couleurs vives sont interdites.

Toitures pour les constructions principales et les annexes :

A l'exception des toitures terrasses, la couleur des toitures des constructions principales, des annexes et des extensions limitées devront être à dominante de couleur terre cuite ou de couleur ardoise.

L'emploi de la tôle ondulée brute est interdit.

Les prescriptions ci-dessus concernant les toitures ne s'appliquent pas aux vérandas.

Clôtures :

Les clôtures sur rue ne peuvent pas dépasser une hauteur maximale de 1.5 m. 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 pleines sont interdites. Elles doivent être constituées soit par une haie vive privilégiant les essences locales, 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. Les plantations monospécifiques sont interdites.

Les clôtures sur limite séparative ne peuvent pas dépasser une hauteur maximale de 2 m. 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.

ARTICLE 1AU12 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

Tout nouveau projet de construction à usage d'habitat doit prévoir à minima **2** places de stationnement qui pourront ou non être abritées.

Les stationnements devront utiliser à plus de 50 % de leur surface des matériaux perméables aux eaux de pluie.

ARTICLE 1AU13 : espaces libres et espaces verts

Le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Les plantations nouvelles devront privilégier le recours aux essences locales dont une liste est disponible en mairie.

Section 3**Possibilités maximales d'occupation du sol****ARTICLE 1AU14 : coefficient d'occupation des sols**

Article non réglementé.

Section 4

Critères environnementaux

ARTICLE 1AU15 : performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU16 : infrastructures et réseaux de communication numérique

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication.

La création, ou l'extension des réseaux, de télécommunications en lotissement doivent être mis en souterrain, sauf contraintes techniques particulières.

Les travaux pourront être faits en complément des canalisations nécessaires aux réseaux secs.