

Chapitre I – Dispositions applicables à la zone 1AU

Caractère de la zone 1AU

La zone 1AU est destinée à un habitat résidentiel majoritaire, accompagnée de services et d'activités urbaines.

Les installations commerciales et artisanales compatibles avec l'habitat sont autorisées.

Les équipements publics existent en périphérie des zones et disposent de capacités suffisantes pour permettre l'aménagement de ces zones.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur 1AU sont définies dans le présent règlement (parties écrite et graphique) ainsi que dans le document « Orientations d'aménagement ».

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole ou industriel,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- le stationnement de caravanes, pour plus de 3 mois par an consécutifs ou non sur des terrains non bâtis,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus,
- les garages collectifs de caravanes,
- les carrières,
- les éoliennes de production destinées à la vente.

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

Sont autorisées sous conditions particulières :

- les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat seront autorisées soit sur l'ensemble de la zone, soit au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.
- les constructions et installations ne sont autorisées que sous respect des diverses dispositions du document « Orientations d'aménagement » du présent PLU (voirie, espaces verts, secteurs de densité préférentiels ...),
- les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place,
- les activités artisanales et les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...

- les activités artisanales et les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

3.1.1. Tout accès direct sur les voies environnantes des zones est interdit. Les accès devront s'effectuer sur les voies figurant aux cartes du document « Orientations d'aménagement » ou sur d'éventuelles voies branchées sur celles-ci.

3.1.2. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie juridique en application de l'article 682 du code civil.

3.1.3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

3.2. Voirie

3.2.1. La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 m,
- largeur minimale de plate-forme : 8 m.

D'autres caractéristiques de voie (par exemple une largeur moindre dans le cas de sens uniques ou pour la desserte d'ensembles constitués de 3 logements au plus) peuvent être acceptées, notamment dans les lotissements et ensembles d'habitations si elles répondent à une meilleure conception de l'espace urbain, ou exigées si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie empruntée par les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers, etc...).

3.2.2. Les voies en impasse desservant plus de 3 constructions (3 logements dans le cadre d'immeubles collectifs) doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

3.2.3. Toute voie nouvelle devra respecter le schéma de principe d'aménagement de la zone intégré au document « Orientations d'aménagement », dans le cadre d'un aménagement intégral comme d'un aménagement partiel de la zone.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif.

4.2.2. Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.3. Electricité – Téléphone - Télédiffusion

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

6.1. En agglomération, le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait d'au moins 15 mètres de l'axe des routes départementales et 5 mètres de l'emprise des autres voies. Hors agglomération, le recul est porté à 25 mètres de l'axe des routes départementales.

6.2. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- sur les espaces de « densification possible » figurant sur les schémas des Orientations d'aménagement (document 2b du présent PLU), l'alignement sur emprise publique ou un recul d'au moins 3 mètres pourront être autorisés,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou des services publics.

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

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou bien avec un recul d'au moins 3 mètres de ladite limite.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.1. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7,5 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur un niveau.

10.2. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12,5 m au faitage.

10.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

10.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

11.2. Toitures

11.2.1. Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30° et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Toutefois, les tuiles demi-rondes (avec une pente différente) ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant. En cas d'extension, la toiture devra s'harmoniser avec la construction d'origine, tant en terme de forme que d'aspect.

11.2.2. Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.3. Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites. Leur toiture devra notamment présenter le même aspect que celle de la construction principale.

11.4. Clôtures

La hauteur de l'ensemble de la clôture ne peut être supérieure à 1,50 mètres en façade et 2,20 mètres en limites séparatives (sauf les haies végétales, limitées à 2 m de hauteur).

En limite sur voie, un mur éventuellement doublé d'une haie ou surmonté d'un dispositif à claire voie, est autorisé jusqu'à une hauteur de 1 mètre.

En façade, l'emploi de plaques pleines de béton moulé est autorisé jusqu'à une hauteur de 0,50 mètre et l'emploi de filets de plastique est interdit.

Toutefois, en fonction du contexte environnant dans la rue ou dans le cas de démolition – reconstruction, des hauteurs ou aspects spécifiques éventuellement différents de ceux mentionnés ci-dessus, pourront être autorisés ou exigés, pour une meilleure intégration dans le quartier.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies de circulation publique.

12.1. 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 à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3. (alinéas 3 et 6) du Code de l'Urbanisme.

12.2. Constructions à usage d'habitation

2 places de stationnement par logement.

En cas d'opération de plus de 3 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun et/ou en stationnement latéral pour 3 logements.

12.3. Constructions à usage de bureaux et services

Une place de stationnement par 20 m² de surface hors œuvre nette.

12.4. Constructions à usage de commerce

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 et 150 m² : 1 place par fraction de 30 m² avec au minimum 1 place
- entre 150 et 500 m² : 1 place pour 20 m²
- > 500 m² : 1 place pour 10 m².

12.5. Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts

Une place par fraction de 100 m² de surface hors œuvre nette.

12.6. Etablissements divers

- hôtels 1 place par chambre
- restaurants, cafés 1 place par 10 m² de salle
- hôtels-restaurants la norme la plus contraignante est retenue
- cliniques, foyers 1 place pour 2 lits
- salles de réunion, de sport, de spectacle 1 place pour 2 personnes
- établissements d'enseignement 1 place pour 40 m² de SHON

12.7. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2. Les nouvelles aires de stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places.

13.3. Création d'espaces verts communs : les espaces verts communs doivent être traités en plantations d'alignement, à raison d'un arbre à haute tige par logement. Ils sont localisés sur le document 2b du présent PLU : « Orientations d'aménagement », excepté au Bois Glain où sa taille devra être suffisante au regard des besoins du projet.

13.4. Les voies nouvelles devront être plantées sur les deux côtés avec au minimum 1 arbre tous les 25 mètres.

13.5. Les stockages devront être masqués par des écrans végétaux ou en dur.

13.6. Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie identifiée par le présent P.L.U. en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,40 par lot.