

## **ZONE 1 AU**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

La zone 1 AU comporte un secteur spécifique correspondant à 1AUa, dans lequel les constructions au coup par coup sont autorisées.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **- Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
- les dépôts de toutes natures,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes visible(s) du domaine public

- les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 1 AU 2, ainsi que les aires de jeux, de sport, de stationnement, qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau sur la RD 19d.
- les exploitations agricoles
- les occupations du sols destinées à l'élevage de chiens
- les pigeonniers
- les aires aménagées pour la pratique des sports motorisés
- les activités industrielles
- les ateliers automobiles

**ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1 - Les constructions non mentionnées à l'article 1 AU 1 (habitations et dépendances, hôtels, restaurants, équipements collectifs autres que mentionnés, commerces, bureaux, services, stationnement) à condition :

- a) qu'elles fassent partie d'une opération comprenant au minimum 5 constructions. Pour le secteur 1AUa il n'est pas fixé de minimum.
- b) qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.
- c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

Par ailleurs, peuvent faire l'objet de constructions au coup par coup, les zones ou délaissés de zone ne permettant pas de réaliser le nombre de constructions minimum exigé.

2. - Les constructions à usage :

- d'artisanat et les installations classées à condition :

- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
- b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

3. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familiale.

4. La création d'accès hors agglomération sur la RD 19D est autorisée, à condition qu'ils soient collectifs.

5. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

#### I - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles primaires ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise.  
Les voies nouvelles secondaires ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise pour la chaussée.
3. 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.
4. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 2 mètres d'emprise.

#### II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - . la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - . la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. La création d'accès collectifs sur la RD 19D est uniquement autorisée hors agglomération.
3. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express.

### ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

#### I - Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Les forages ou captages de sources privées ne sont pas autorisés à moins de 35m des limites parcellaires des pétitionnaires (art.10, arrêté préfectoral n°80-DDASS-III/I°-494 du 12 juin 1980, portant Règlement Sanitaire Départemental).

## **II - Assainissement**

### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

### **2. Eaux pluviales**

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

## **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.
2. Les paraboles ne devront pas être visibles depuis le domaine public,  
Les paraboles ne devront pas être en façade sur rue,  
Les paraboles seront peintes dans une teinte mate identique à celle du support qui les reçoit,

## **ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction projetée, ne doit pas être implantée à moins :
  - a) de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier, ou à créer.
  - b) de 10 mètres du bord de la chaussée de la RD19D hors des parties agglomérées.
2. En secteur 1AUa, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction principale projetée, doit être implantée :
  - a) dans une bande comprise entre 5 et 15 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier, ou à créer.
  - b) au droit de la RD19D, hors des parties agglomérées, dans une bande comprise entre 10 et 15 mètres du bord de la chaussée de la RD19D.

Les annexes non accolées ou non intégrées à la construction principale seront implantées à plus de 5 mètres de l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer, et à plus de 10 mètres du bord de la chaussée de la RD19D hors des parties agglomérées.

3. Pour les voies privées, la limite de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faitage du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 6 mètres.
2. Cette règle ne s'applique ni aux annexes (garages, abris..), ni aux équipements publics.

**ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 50% de la surface du terrain.
2. L'emprise au sol totale maximale des annexes non accolées ou non intégrées à la construction principale (abris de jardins, garages...) est fixée à 30 m<sup>2</sup> sur un même terrain.
3. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7 mètres à l'égout de la toiture.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

3. La hauteur maximale des annexes non accolées ou non intégrées à la construction principale est fixée à 2,50 mètres, calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de toiture.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

### ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
  - ☐ le volume et la toiture,
  - ☐ les matériaux, l'aspect et la couleur,
  - ☐ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
  - ☐ l'adaptation au sol.
2. Sont interdits les imitations de matériaux telles que :fausses briques, faux pans de bois, l'emploi à nu en parements extérieurs de carreaux de plâtre, briques creuses, moellons et bardage plastique .
3. Pour les façades, le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits.
4. Les clôtures en façade sur rue d'une hauteur de 1,50 mètres maximum, doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages, ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,50 mètres maximum de hauteur et éventuellement doublé d'une haie vive.
5. Les annexes (garages, abris de jardin...) devront s'apparenter à l'architecture et aux matériaux constitutifs du bâtiment principal. Les abris de jardin pourront être en bois.

### ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- maison individuelle	2 emplacements
- studio ou 1 pièce	1 emplacement
- logement de 2 ou 3 pièces	1, 5 emplacements
- logement de 4 ou 5 pièces	2 emplacements
- logement de 6 pièces ou plus	2 emplacements
+ 1 emplacement pour 4 logements (visiteurs)	
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 10 m <sup>2</sup> de salle
- commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente :	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux	1 emplacement pour 15 m <sup>2</sup>
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup>
- atelier automobile	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup>
2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes.  
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement

immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

4. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1<sup>e</sup> alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
5. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1<sup>e</sup> de la loi 90-149 du 31.5.1990.
6. Voir Art. 2, alinéa 15 des dispositions générales

#### **ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
2. L'espace libre situé entre la façade principale et l'alignement est inconstructible.

#### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.