

ZONE A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT, OUVERTURE IMMEDIATE A L'URBANISATION

1AU

Caractère de la zone

Les zones 1AU, de la commune de Vallères, désignent des espaces non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine du bourg et disposant de l'ensemble des réseaux. Ces secteurs sont ainsi destinés à être urbanisés pour un usage principal d'habitat. Ils peuvent cependant accueillir tous types de constructions (logements, activités, équipements). La zone est immédiatement constructible sous réserve du respect des dispositions réglementaires applicables dans la zone. Les aménagements devront respecter les principes d'aménagement et de programmation définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.

Objectif du PLU

Au sein de la zone 1AU à vocation d'urbanisation, la commune souhaite :

- Répondre aux besoins en logements de la population,
- Mobiliser les espaces non bâtis de l'enveloppe urbaine dans un objectif de densification du centre-bourg,
- Promouvoir des formes urbaines plus denses et limiter la consommation d'espaces agricoles,
- Recentrer l'habitat sur le bourg et ainsi limiter les déplacements vers les commerces et services existants,
- Développer un secteur d'habitat également destiné à accueillir tous types de constructions (logements, commerces, services, équipements) compatibles avec la proximité d'habitations.

Dispositions particulières

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des emplacements réservés pour la réalisation d'un cheminement piéton sur lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1, R.123-11, R.123-12 du Code de l'Urbanisme ;
- Des itinéraires de randonnée à préserver,
- Les servitudes F1 et F2 relatives aux périmètres de protection de captage AEP qui définissent des règles de constructibilités à prendre en compte sur ces secteurs,
- Des secteurs, non exhaustifs, exposés à des risques de mouvements de terrains liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles

Concernant ce risque, il est précisé que :

- Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr.
Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- La zone comprend des secteurs soumis à Orientation d'Aménagements et de Programmation au sein desquels des dispositions particulières s'appliquent (cf. Document 3, Orientation d'Aménagements et de programmation)

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis dans la zone, sous réserve :

- de respecter **les principes** du schéma d'aménagement exposé dans le document n°3 « orientations d'aménagement et de programmation »
- que les constructions soient édifiées, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagements et de programmation et le règlement,
- les constructions à vocation d'habitat,
- les activités commerciales et de services, les équipements, et notamment ceux à vocations sportives, culturelles et de loisirs, complément normal de cet habitat,
- les activités artisanales de proximité, à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- les extensions des constructions existantes et la réalisation d'annexes,
- les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, à l'exception des installations photovoltaïques au sol,
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1AU 3 - 1 : Accès

- L'aménagement doit respecter **les principes** du schéma d'aménagement exposé dans le document n°3 « orientations d'aménagement et de programmation »
- Pour être constructible, le terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les dimensions et caractéristiques techniques doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage (ou servitude de passage) permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.

1AU 3 - 2 : Voirie

- *L'aménagement doit respecter **les principes** du schéma d'aménagement exposé dans le document n°3 « orientations d'aménagement et de programmation »*
- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Pour les voies en impasse, il peut être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AU 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
- Une séparation totale doit être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,...).

1AU 4 - 2 : Assainissement

d) Eaux usées

- Le branchement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

Dispositions générales :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, ...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Dispositions particulières :

- Sur les terrains concernés par un risque de mouvements de terrain lié à la présence d'argile, tout dispositif d'infiltration des eaux pluviales doit être positionné à une distance minimale de 2m par rapport aux façades des constructions.
- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

1AU 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

- Les réseaux publics et les branchements privés doivent être entièrement souterrains et /ou dissimulés en façade des constructions.
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

1AU 4 - 4 : Défense incendie

- La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé (Disposition Loi ALUR)

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

- *Le mode d'implantation des constructions doit respecter **les principes** exposés dans le document n°3 « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.*

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

Dispositions générales :

- *Le mode d'implantation des constructions doit respecter **les principes** exposés dans le document n°3 « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.*
- Les constructions à usage d'habitation **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 1 m.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
- pour la réfection, la transformation et l'extension de constructions à usage d'habitation qui sont implantées à moins de 1 mètre d'une limite séparative,
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

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

- La distance séparant deux constructions non contiguës implantée sur une même propriété doit permettre d'assurer les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement des baies et pièces principales)
- Les annexes et abris de jardin doivent être implantés à une distance maximale de 15m par rapport à l'habitation principale

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des annexes ne doit pas dépasser 30m²
- L'emprise au sol des abris de jardins ne doit pas dépasser 20m²

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser :
 - 7 mètres à l'égout du toit
 - 11 m au faitage.
- La hauteur des façades des annexes dissociées de l'habitation, de moins de 20m², ne doit pas dépasser 2,5 m à l'égout du toit.

Dispositions particulières :

- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Dispositions générales :

- L'apport de terre modifiant la topographie du secteur est interdit, les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.
- L'emploi de tôles ondulées est interdit
- La construction de vérandas en façade sur la voie principale desservant le terrain est interdite
- Les éléments techniques (pompe à chaleur, climatiseurs, antennes paraboliques) doivent être dissimulés afin de ne pas être visibles depuis le domaine public
- L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - aux sites,
 - aux paysages naturels ou urbains.
- Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits
- La conservation des constructions traditionnelles anciennes présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère doit être recherché. Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine.

2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,... Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes tels que : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs.

3) Façades :

3.1 Dispositions générales:

- Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
- Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

- Les enduits doivent être de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels en harmonie avec leur environnement. Les couleurs criardes sont proscrites
- Les coffrets de volets roulant devront être invisibles depuis le domaine public
- Le bardage bois est autorisé à la condition que les coloris utilisés soient en harmonies avec l'environnement et les bâtiments existants.
- Les façades en pierre de taille apparente ne doivent pas être enduites ou bardées

4) Ouvertures

4.1 Dispositions générales:

- La couleur des menuiseries (portes, volets, fenêtres) doit s'harmoniser avec les enduits de façades.

5) Toitures

5.1 Dispositions générales

- Les toitures doivent comporter 2 pans, avec une pente principale de 45° minimum, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis, abris de jardin
- Pour les constructions nouvelles situées à l'angle de deux rues, ou pour les constructions implantées pignon sur rue, les toitures peuvent comporter plus de 2 pans.
- Pour les constructions existantes ayant plus de 2 pans, les extensions peuvent également avoir plus de 2 pans.
- Le débord de toiture en pignon est interdit
- Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.
- Pour la couverture, seules sont autorisées :
 - l'ardoise naturelle ou artificielle de format maximum 32 cm / 22 cm,
 - la petite tuile plate en terre cuite de ton nuancé finition sablée respectant la densité suivante : 50 tuiles minimum au m².
 - Les deux matériaux peuvent être employés conjointement sur une même toiture
- des matériaux d'apparence similaire sont tolérés uniquement pour les annexes dissociées de l'habitation, abris de jardin et petites extensions en rez-de-chaussée, réalisées à l'arrière des habitations par rapport la rue
- Les toitures terrasses sont admises pour la réalisation de logements intermédiaires et petits collectifs

6) Lucarnes, Cheminées et châssis de toiture

- Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.
- Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans.

- Les lucarnes, de type meunière, jacobine, ou à la capucine doivent être disposées harmonieusement:
 - Soit à l'aplomb de la façade avec une baie descendant en dessous de la toiture,
 - Soit en bas de versant du toit juste au-dessus de la gouttière.

7) Vérandas

- L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades et/ou menuiseries de la construction.
- L'utilisation de pierres de tuffeau et matériaux locaux est autorisée à condition de présenter une bonne intégration au sein de l'environnement

8) Abris de Jardins

- La couleur des abris doit s'harmoniser avec les bâtiments et l'environnement, les couleurs criardes sont interdites
- L'utilisation de pierres de tuffeau et matériaux locaux est autorisée à condition de présenter une bonne intégration au sein de l'environnement
- Prévoir l'habillage paysager des façades, des abris de jardin, en bordure du domaine public (haie, treille, plantation).

9) Clôtures

- Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement. Elles doivent présenter un aspect sobre et homogène dans leurs couleurs comme dans le type de matériaux utilisés, permettant de respecter tant l'environnement urbain dans lequel elles s'insèrent que le bâtiment qu'elles enclosent.

8.2 Dispositions générales :

- Clôtures en bordure du domaine public :

- La hauteur maximale de la clôture est de 1,20 mètre dans le cas d'un mur plein ou de lisses, et de 1,60 mètre dans les autres cas (hauteur mesurée par rapport au terrain naturel). Les piliers de portails peuvent par ailleurs atteindre 1m80.
- Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur
- Elles peuvent être constituées :
 - d'un mur bahut, surmonté d'une grille ou d'un grillage sur piquets (bois, plastique, métal), doublé ou non d'une haie
 - d'un grillage sur piquets (bois, plastique, métal), doublée ou non d'une haie
 - de lisses bois et/ou matières plastiques ajourées
- Les clôtures en éléments de ciment, de ciment moulé, de tubes métalliques, de toiles et de pare-vues plastifiés sont interdites.

- Dans tous les cas les murs doivent être:

- soit recouvert d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région),
- soit en moellons de pierres locales (tuffeau, silex,...) recevant un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Dispositions générales :

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

Normes de stationnement :

- Il est exigé au minimum la réalisation du nombre de places suivantes :

Habitations :

- 2 places par logement
- 1 place visiteur par tranche de 5 logements réalisés sur le domaine public ou sur un espace collectif.

Autres constructions :

- Le nombre de places exigé est apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions générales :

- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- Pour les usages autres que l'habitation, les espaces libres doivent être aménagés en espaces plantés pour au moins 20% de l'unité foncière, dont la moitié au minimum en pleine terre comprenant arbres et arbustes
- Les ouvrages de régulation des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager participant à valoriser le cadre de vie.
- Les espaces de stationnement doivent être végétalisés et plantés d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement créées

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé. (Disposition Loi ALUR)

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- *L'aménagement doit respecter **les principes** du schéma d'aménagement exposé dans le document n°3 « orientations d'aménagement et de programmation »*

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.