

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones 1AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones AU peuvent comporter différents secteurs :

- les secteurs 1AUa affectés à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat,
- les secteurs 1AUB affectés à de l'habitat en lisière de secteur naturel,
- les secteurs 1AUe affectés aux équipements publics ou d'intérêt public.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1AU (ou de chacun des secteurs) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à planter dans l'ensemble de la zone (ou des sous-secteurs).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Rappel

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs 1AU :

- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- la création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs
- la réalisation de dépendances (abris de jardin, garages....) avant la construction principale.

En secteur 1AUe :

- les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article 1AU 2,

En secteur 1AUa, dans le périmètre d'attente :

- toute construction et installation.

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

En tous secteurs 1AU :

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre I du présent règlement, alinéa 8) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- la reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs 1AU ainsi que l'édification de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ou la dépendance ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du premier P.L.U (6 octobre 2004). Ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

En secteur 1AUa et 1AUb, en dehors du périmètre d'attente :

- Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, PC groupé) prenant en compte les orientations d'aménagement et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.

Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :

- Les constructions à usage principal d'habitation, sous forme d'opérations d'ensemble de plus de 2 lots. (L'habitat réalisé aura une forme individuelle et/ou collective).
 - Les constructions de commerces, services et artisanat,
 - les équipements d'intérêt collectif.
- L'extension ou la transformation (avec ou sans changement de destination) d'installations classées ou d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

En secteur 1AUe :

- La loge de gardien destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité,
 - que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m²,
- Les structures d'hébergement destinées à l'accueil de personnes âgées, de personnes dépendantes ou de personnes déficientes : EHPAD, foyer-logement, maison de retraite, maison de repos, ...

ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCES

I- Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II- Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomérations, des routes express et itinéraires importants ci-dessous. Cette disposition s'applique à la RD 767.
- Pour les opérations dont l'accès se fait sur les voies suivantes :
RD 778,
RD 308,
il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.
- Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les chemins de hallage et de marche-pied...
- Le long des autres voies publiques, les débouchés directs pourront être limités en fonction des dispositions prévues au schéma figurant aux orientations d'aménagement ainsi qu'au règlement graphique du présent P.L.U.

- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service...) est soumis également à la réglementation spécifique les concernant.
- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

En secteur 1AUe :

- Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne présentent aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II- Electricité - téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Dans des opérations autorisées de plus de 4 lots, il pourra être exigé une antenne communautaire de télévision et un réseau de distribution par câbles souterrains, à la charge du maître d'ouvrage.

III- Assainissement

a. Eaux usées

Dans les zones desservies par un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

b. Eaux pluviales

Se référer à l'annexe 6.9 du PLU : règlement de gestion des eaux pluviales urbaines sur le territoire de GMVA

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

L'assainissement des eaux pluviales doit être réalisé conformément aux règles précisées dans le schéma directeur et le zonage d'assainissement des eaux pluviales. L'infiltration devra être la première des solutions recherchées. Elle sera imposée, sauf si les études

préliminaires réalisées par l'aménageur (sondages, test de perméabilité, ...) mettent en évidence une incapacité à recourir à cette technique.

Quelle que soit la taille du terrain concerné par l'opération, et conformément au zonage d'assainissement pluvial, le débit de fuite ne pourra excéder 3l/s/ha à l'exutoire avec un minimum de 3l/s pour les secteurs inférieurs à 1 ha.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, mais également ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'infiltration devra être la première solution recherchée, sauf à apporter la preuve de l'inaptitude du terrain.

Toutefois, à l'intérieur des opérations autorisées, il devra être réalisé, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., la construction doit être implantée en limite de voies et emprises publiques, ou en recul d'au moins 1,00m,
- ou devra se conformer aux orientations d'aménagement et de programmation.

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

En secteur 1AUa et 1AUb :

- La construction doit être implantée en limite séparative, ou en recul d'au moins 3,00m de cette limite.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
- Dans les lotissements, cette disposition s'applique à chaque lot.
- Les dépendances peuvent être implantées en limites séparatives ou en recul d'au moins 1,90m
- Le bassin des piscines doit être implanté à au moins 1,90m

En secteur 1AUe :

- Les constructions doivent être implantées en limite ou à une distance au moins égale à 3,00m
- Pour les dépendances, les règles d'implantation sont les mêmes que pour la construction principale
- Le bassin des piscines doit être implanté à au moins 1,90m

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

Sans objet

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur 1AUa :

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.
- Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

En secteur 1AUb :

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.
- Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot.

En secteur 1AUe :

- Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles du présent chapitre.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif ou public n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.
- La hauteur maximale des autres constructions autorisées, mesurée :
 - au faîtage ou au point le plus haut ou et à l'acrotère,est fixée comme suit :

SECTEUR	Sommet de la façade	FAITAGE ou point le plus haut	ACROTERE
1AUa	10m	11m	10m
1AUb	6m	9m	6,50m
1AUe	/	/	/

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

Implantations :

En secteur 1AUa, les constructions doivent être implantées en cohérence avec le tissu ancien environnant : faitage parallèle ou perpendiculaire aux limites séparatives.

Dans les autres secteurs 1AU, l'implantation est libre, à condition de respecter les articles 1AU 6 et 1AU 7.

Volumétrie :

En secteur 1AUa, le volume principal sera de forme rectangulaire affirmée (rapport 1/1,4) et clairement identifiable, couvert d'une toiture à deux pans (entre 40 et 45°) symétriques, un ou deux volumes annexes pourront être placés en situation mineure.

La "proportion" de la façade sera au moins égale sinon supérieure à la proportion de la toiture.

Les pignons du volume principal seront droits et ne dépasseront pas 7 mètres de large.

Dans les autres secteurs 1AU, la volumétrie est libre.

Toitures et couvertures :

En secteur 1AUa, les toitures seront constituées de deux pans inclinés avec un angle compris entre 40 et 45°, un ou deux volumes annexes pourront être placés en situation mineure.

Les logements collectifs pourront présenter une toiture plate.

En cas de toiture à pans, les ardoises naturelles posées au crochet et de teinte sombre sont à privilégier.

En secteur 1AUb, lorsque les toitures ne sont pas constituées de deux pans inclinés avec un angle compris entre 40 et 45°, elles pourront prendre la forme d'un toit-plateau ou toit-terrasse.

Dans les autres secteurs 1AU, la forme de la toiture est libre dans le respect des hauteurs autorisées.

Composition des façades :

En secteur 1AUa, le nombre de matériaux est limité. Les enduits extérieurs seront de teinte uniforme.

Dans les autres secteurs 1 AU, la composition des façades est libre.

Clôtures :

En secteurs 1AUa et 1AUb :

- La clôture sur voie et emprise publique ou privée est limitée à 1,50m. Néanmoins, si cette clôture est bordée d'un aménagement paysager (plantations de bosquets, massifs, haies) réalisé sur le domaine public ou dans les espaces communs de l'opération d'aménagement, sa hauteur pourra être portée jusqu'à 1,80m.
- La clôture en limite séparative ne pourra dépasser 1,80m.
- Liste des clôtures interdites en toute limite : plaques de bétons moulées, murs en parpaings apparents
- Clôtures interdites en limite sur voie et emprise publique : murs en parpaings, enduits ou non, d'une hauteur supérieure à 1m50.

En secteur 1AUe :

En limite sur voies et emprises publiques ou privées, les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,50m et doublées de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

En limite séparative, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, la hauteur est limitée à 1,80m.

Eléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 123-1-5-7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet au préalable d'une autorisation dans les conditions prévues, et dans le respect de l'annexe n°2 du présent règlement.

ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
L'annexe n°1 du présent règlement fixe les normes applicables.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
 - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 100m situé en zone U ou

AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,

- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Les opérations comportant plus de 4 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, (hors voirie et stationnement (exemple : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...)) représentant 10% de la superficie intéressée par l'opération.
- Dans toute opération d'aménagement d'ensemble (collectifs, lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, permis groupé), les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble de l'opération.
Ils devront :

- être groupés afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents
 - et pourront :
 - être constitutifs d'un maillage de liaisons douces,
 - intégrer les aménagements liés à la régulation des eaux pluviales à condition que ceux-ci soient réalisés sous forme de noue paysagère et accessible, ou de bassins de rétention paysagers.
- Les espaces verts éventuellement identifiés dans l'orientation d'aménagement et de programmation devront conserver leur vocation.
- Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet