
ZONE 1AU

Les dispositions du règlement de la zone 1AU s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être éditées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement et de programmation - en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables - avec lesquelles les utilisations du sol doivent être compatibles.

Rappel : voir en annexe :

- *La liste indicative des essences locales*
- *Les dispositions communes à l'ensemble des zones*
- *Rappels par articles du règlement*

Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

> *Les zones indicées «i» sont soumises au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi)*

ARTICLE 1AU1 : occupations et utilisation du sol interdites

1.1. Les dispositions applicables à l'ensemble de la zone AU, à l'exception de la zone 1AUy :

1.1.1 Les constructions suivantes :

- Les constructions à usage agricole, industriel et forestier.
- Toute activité relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumise à autorisation, et incompatible avec la proximité des bâtiments occupés par des tiers.

1.1.2. Les modes d'occupation particuliers suivants :

- 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.
- Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs et le stationnement isolé de caravanes.
- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.
- Les garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.2. Les dispositions particulières de la zone 1AU :

1.2.1 Les constructions suivantes :

- Les constructions à usage agricole et forestier.
- Les constructions à vocation d'habitation et leurs annexes.
- Toute activité relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumise à autorisation, et incompatible avec la proximité des bâtiments occupés par des tiers.

1.2.2. Les modes d'occupation particuliers suivants :

- 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.
- Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs et le stationnement isolé de caravanes.
- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.
- Les garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

1.1. Les dispositions applicables à l'ensemble de la zone AU, à l'exception de la zone 1AU :

Toute construction à usage d'habitation, leurs annexes et dépendances, hôtelier, équipement collectif, d'artisanat, de commerce, de bureaux, de services sous réserve :

- que la conception et la localisation de l'opération soient conformes au règlement graphique du PLU et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – lorsqu'elles existent – et qu'elles ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et soient compatibles avec le développement ultérieur de la zone.
- 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, et si l'opération est menée par étape, qu'aucune étape n'entrave la suivante et garantisse la possibilité de réalisation globale de l'aménagement de la zone.

- que les équipements de viabilité interne propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur prévue par le document d'orientations (OAP).

- et que le coût des équipements de viabilité nécessaires à l'opération soit à la charge des aménageurs ou des constructeurs ;

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.

- que les équipements de viabilité propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur prévue par le document d'orientations (OAP).

- et que le coût des équipements de viabilité nécessaires à l'opération soit à la charge des aménageurs ou des constructeurs.

1.2. Les dispositions particulières de la zone 1AUY :

Toute construction à usage d'activités artisanales, industrielles et de services ainsi que leurs entrepôts, visées dans le caractère général de la zone, sous réserve :

- que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :
 - le réseau d'alimentation en eau potable,
 - le réseau d'assainissement,
 - le réseau d'eau pluvial, si techniquement nécessaire,
 - le réseau d'électricité,
 - le réseau d'éclairage public,
 - la voirie,
 - la protection incendie.

Les équipements collectifs à condition d'être nécessaires aux activités implantées dans la zone,
Les dépôts divers à condition qu'ils soient directement liés à la vocation de la zone et qu'ils ne compromettent pas la qualité de l'environnement naturel et paysager,
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Section 2 : conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU3 : accès et voirie

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le terrain doit être desservi par une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent être aménagés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

3.2. Desserte en voirie :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voirie qui dispose des caractéristiques nécessaires à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. De même,

ces caractéristiques doivent permettre l'accès et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et doivent garantir la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.

Les voies automobiles ouvertes à la circulation, publiques ou privées communes, devront avoir une largeur minimale de chaussée de 5 m.

ARTICLE 1AU4 : desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. L'alimentation en eau potable par puits, par forage ou par tout autre système d'approvisionnement est interdite.

4.2. Eaux usées :

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit afin que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place. Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques fixées par la mairie. Les dépenses liées aux branchements sont à la charge du pétitionnaire.

4.3. Eaux pluviales :

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier 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...) et elles pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau sont interdits. 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.

4.4. Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone et tout autre réseau, liés à des projets de construction, d'aménagement ou d'extension, ainsi que les branchements sur le domaine privé, doivent être enterrés ou le cas échéant dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique justifiée.

4.5. Antennes paraboliques, mâts et treillis :

Les antennes paraboliques, mâts ou treillis, destinés à la réception d'émissions de radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés pour n'être que peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE 1AU5 : caractéristiques des terrains

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 publiques 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..

6.1. Les dispositions applicables à l'ensemble de la zone AU, à l'exception de la zone 1AU7 :

6.1.1 Les constructions nouvelles :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 m minimum par rapport au domaine public.

6.1.2 Cas particuliers :

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.2. Les dispositions particulières de la zone 1AU7 :

6.2.1 Les constructions nouvelles :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement d'une des constructions limitrophes, soit en retrait de 10 m minimum par rapport au domaine public.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

6.2.2 Cas particuliers :

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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.

7.1. Les dispositions applicables à l'ensemble de la zone AU, à l'exception de la zone 1AUY :

7.1.1. Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur limite(s) séparative(s) de propriété lorsque :

- le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot,
- le projet de construction intéresse une ou plusieurs parcelles incorporées dans un projet d'ensemble (habitat groupé, maisons mitoyennes...),
- le projet de construction s'appuie à un immeuble déjà construit sur la limite parcellaire en respectant une hauteur équivalente,
- le projet de construction (bâtiment principal ou annexe) n'excède pas 3.5 mètres hors-tout sur la limite parcellaire et si la toiture est contenue dans un gabarit de pente n'excédant pas 35 degrés au-dessus du plan horizontal (situé à 3.5 mètres du sol) dans la marge d'isolement.

7.1.2. Les constructions nouvelles peuvent être implantées en respectant un retrait correspondant au moins à H/2 avec 3 m minimum (la marge d'isolement).

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

7.1.2 Cas particuliers :

- A l'exception des constructions visant à abriter un élevage à caractère familial, les constructions annexes d'une emprise au sol de moins de 15 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres hors-tout ne sont pas soumises à des règles d'implantation, mais nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme.

- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.2. Les dispositions particulières de la zone 1AUY :

7.2.1 Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- en respectant un retrait correspondant au moins à H/2 avec 5 m minimum.
- en respectant un retrait de 10 m des limites séparatives de propriété avec les zones UB.

7.2.2 Cas particuliers :

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.3. Retrait par rapport au cours d'eau :

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.
- aux locaux techniques et aux équipements d'infrastructures liés aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.4. Retrait par rapport aux limites des parcelles boisées :

Aucune construction nouvelle ne peut être édifée à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul.
- aux locaux techniques et aux équipements d'infrastructures liés aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU9 : emprise au sol

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU10 : hauteur maximale des constructions

Rappel :

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre l'égout de toiture et le sol naturel avant travaux, complétée par une hauteur maximale hors-tout. En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

10.1. Les dispositions applicables à l'ensemble de la zone AU, à l'exception de la zone 1AUY :

10.1.1 Les constructions nouvelles :

La hauteur maximale des constructions sera de :

- inférieure ou égale à 10 m à l'égout de toiture avec une hauteur maximale hors-tout fixée à 13 mètres pour les bâtiments à vocation d'habitat en immeuble collectif.

- inférieure ou égale à 8 m à l'égout de toiture avec une hauteur maximale hors-tout fixée à 11 mètres pour les bâtiments à vocation d'habitat intermédiaire ou individuels groupés.

- inférieure ou égale à 7 m à l'égout de toiture avec une hauteur maximale hors-tout fixée à 10 mètres pour les bâtiments à vocation d'habitat individuel.

La hauteur des annexes sera inférieure ou égale à 4 m à l'égout de toiture, avec une hauteur maximale hors-tout fixée à 5.5 mètres.

10.1.2 Cas Particulier

- Les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur...) et les 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 sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.2. Les dispositions particulières de la zone 1AUY :

10.2.1 Les constructions nouvelles :

La hauteur maximale des constructions est de 12 m hors-tout, sauf en cas d'une hauteur supérieure justifiée par des impératifs techniques.

ARTICLE 1AU11 : aspect extérieur et aménagements des abords

11.1. Les constructions nouvelles :

Le projet « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs 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 » (article R.111-21 du Code de l'urbanisme).

La hauteur maximale autorisée pour les mouvements de terrain ne peut excéder 0.8 m au dessus du niveau du terrain naturel.

11.2. Clôtures :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et elles doivent être constituées de matériaux de qualité. Les clôtures pleines sont strictement interdites.

ARTICLE 1AU12 : stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, sur le terrain de l'opération ou son environnement immédiat, dans des conditions répondant aux besoins des activités exerçant dans les constructions projetées.

12.1. Les dispositions applicables à l'ensemble de la zone AU, à l'exception de la zone 1AUY :

Il est exigé de réaliser sur l'unité foncière au minimum :

- pour l'habitat individuel : 2 places de stationnement par logement (pouvant être abritées ou en sous-sol),
- pour l'habitat collectif : 2 places de stationnement par logement (pouvant être abritées ou en sous-sol),
- pour les constructions à usage commercial ou de services : 1 place de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher affectée à l'activité commerciale ou de services,
- pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement par tranche entière de 80 m² de surface de plancher affectée à l'activité (cette règle ne s'applique pas aux hangars ou locaux de stockage). Les places dévolues aux manœuvres et à la manutention des véhicules utilitaires doivent faire l'objet d'une attention particulière,
- pour les constructions d'établissements publics ou privés, le nombre de places de stationnement de véhicules (y compris les autocars et les deux roues) sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée,

Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas exigé de nombre minimum de places de stationnement pour les logements aidés.

12.2. Les dispositions particulières de la zone 1AUY :

Il sera exigé que le nombre de places de stationnement de véhicules soit déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée.

12.3. 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 :

- soit à aménager sur un autre terrain, situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,
- soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU13 : espaces libres et espaces verts

Dès lors que la construction est implantée en recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale, les espaces libres compris entre la voie et la construction doivent être aménagés en espaces verts de qualité et entretenus régulièrement. Les aménagements et de ces espaces libres doivent éviter tout mouvement de terrassement qui n'est pas rendu nécessaire par la topographie du terrain.

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par une autre composition paysagère privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement).