

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

PREAMBULE

Extraits du rapport de présentation :

La zone 1AU est une zone à caractère naturel destinée à une urbanisation mixte à court ou moyen terme.

Elle comprend :

- Un secteur 1AUe destiné à une vocation économique
- Un secteur 1AUha réservé aux équipements d'intérêt collectif, aux activités qui en seraient complémentaires, aux activités économiques non nuisantes, non polluantes.

Ce secteur comprend des règles particulières édictées en raison de la prise en compte de la proximité de la RD 953 classée à grande circulation.

RAPPELS

La zone est concernée par l'étude de la Loi Barnier réalisée au titre de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme sur le secteur 1AUha, auxquelles il est nécessaire de se reporter. Des orientations d'aménagement concernent ce secteur 1AUha qu'il est nécessaire de consulter (intégration du projet vis-à-vis de la RD 953 : reculs et hauteurs à prendre en compte).

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa fort et aléa faible). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement. Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Les campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole.
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les pylônes de transmission téléphonique.

- Les éoliennes non destinées à un particulier (habitat, équipement ou activité).

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, autres que ceux mentionnés à l'article 1, sont autorisés. Mais sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes, dès lors :

- Qu'elles sont projetées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le règlement, dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au code de l'urbanisme, et sous réserve que la localisation ne compromette par l'aménagement de l'ensemble de la zone,
- Les équipements de plein-air admissibles à proximité des quartiers d'habitation ne provoquant pas notamment de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.
- Les constructions et installations à destination d'activités comportant ou non des installations classées, dans la mesure où :
 - Elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
 - Elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
 - Elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

En sus,

Dans les secteurs 1AUe et 1AUha :

- Les constructions à destination d'habitation, lorsqu'elles sont exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone.

Dans le secteur 1AUha :

- Les bâtiments et constructions à destination d'activités liées à l'exploitation des équipements d'intérêt collectif ;
- Les constructions et installations à destination d'activités comportant ou non des installations classées, dans la mesure où :

- Elles satisfont à la législation en vigueur les concernant,
- Elles sont compatibles avec le caractère de la zone,
- Elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, la sécurité publique et au site.

Dans le secteur 1AUe :

- L'extension des constructions à destination d'activités, pour les besoins liés à une activité déjà présente sur la zone d'activités.

ARTICLE 1AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS DES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisin éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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 position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Dans le secteur 1AUha, une seule sortie routière du site sur la RD 953 est autorisée en partie Est du site. Les accès piétons sont autorisés.

2/ Voirie

La création des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale à double sens de circulation n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 mètres de large, dont 5 mètres pour la chaussée. Pour les voiries en sens unique, l'emprise des voies devra être d'au moins 5 mètres de large, dont 3.50 mètres de chaussée.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures justifiées par le parti d'aménagement.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

**ARTICLE 1AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES
RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

1°/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes approuvées par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2°/ Assainissement

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- La collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain ;
- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est toutefois pas obligatoire.

Dans le cas où le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies par le gestionnaire du réseau.

Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

3°/ Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent d'une manière générale être infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet.

Il en est ainsi des eaux de toitures, des eaux de parking qui, avant réinfiltration, devront éventuellement être prétraitées.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, seul l'excès d'eaux pluviales peut être rejeté au réseau ou au milieu naturel après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Les aménagements devront être réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

4°/ Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle à cet article.

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

L'application des règles ci-après énoncées s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Dans le cas de voie privée ouverte à la circulation automobile, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Dans le secteur 1AUe, les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie.

dans les zones 1AU et 1AUha (dans le respect des règles édictées aux orientations d'aménagement notamment pour le traitement de la façade de la RD953) :

Tout ou partie de la façade avant de la construction principale peut être implantée :

- à l'alignement de la voie ou en limite d'emprise de la voie ;
- à l'alignement de l'implantation d'une construction voisine, c'est-à-dire située sur un terrain ayant une limite séparative latérale en commun avec le terrain d'assiette de la construction projetée ;
- en recul au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement ou limite d'emprise de la voie.

Toutefois :

- Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite d'emprise de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.
- Dans le cas de construction sur un terrain bordé par plus d'une voie, l'un des pignons peut être implanté à la limite d'emprise de la voie ou en recul de 3 mètres minimal à compter de cette même limite. Cette exception ne peut pas être appliquée par rapport à la voie sur laquelle est créé l'accès au terrain.

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

▪ La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Ce recul minimal est amené à 5 mètres dans le secteur 1AUha.

Toutefois, cette distance minimale peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions annexes dont la surface hors œuvre brute n'excède pas 20m² et dont la hauteur au point le plus haut est inférieure à 4 mètres.

- L'édification de bâtiments joignant la ou les limites parcellaires est autorisée :
 - 1) A l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise de la voie.
 - 2) A l'extérieur de cette bande :
 - lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à la construction principale dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à la corniche avec tolérance de 1,50 m pour les murs-pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

En outre, dans le secteur 1AUe :

- ❖ L'implantation sur limite séparative est interdite sur les parcelles formant bordure de zone avec la zone agricole. Dans ce cas, le recul minimal est de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1 mètre minimum à compter de ces mêmes limites.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE 1AU 9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 60% dans les secteurs 1AUe et 1AUha.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres à l'égout de la toiture.

Aucune construction ne peut comporter plus d'un seul niveau de combles.

Dans le secteur 1AUe, la hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres au faîtage.

Ces hauteurs s'entendent hors équipements techniques nécessaires à l'activité ou à l'équipement (cheminée, antenne, ...).

Un dépassement de la hauteur doit être justifié par des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Dans le secteur 1AUha les hauteurs respecteront les règles édictées aux orientations d'aménagement.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

I/ Dans la zone 1AU

Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

Les garages, les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les façades. Dans tous les cas, l'unité d'aspect doit être préférentiellement recherchée. La parfaite finition des parements doit être assurée.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

La polychromie doit respecter l'harmonie des façades et fronts bâtis. Les façades doivent être peintes avec des couleurs traditionnelles.

L'architecture pastiche d'un style traditionnel d'une autre région ou spécifique d'une époque révolue et trop peu représenté pour déterminer le caractère dominant de l'environnement de la construction projetée est interdite.

Dans le cas de toitures en pente, celles-ci doivent avoir une pente comprise entre 25° et 50°. Toutefois, des adaptations de pentes inférieures peuvent être admises pour les parties de couverture (notamment terrasson, brisis, lucarne) sous réserve d'une bonne intégration dans les volumétries environnantes ou dans la silhouette générale du bâtiment. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs, ainsi qu'aux serres, vérandas, auvents, abris de jardin et garages.

Clôtures :

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur les profondeurs de marge de recul ne sont pas obligatoires.

Toutefois, s'il en est prévue une, elle pourra être constituée par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur totale ne pourra excéder 1,80 mètre dont 1 mètre pour la partie pleine.

Les clôtures sur cour et jardin ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

II/ Dans le secteur 1AUe

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôt, parking, aire de stockage doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

III/ Dans le secteur 1AUha

Les couleurs vives et l'utilisation du blanc sont interdites pour les façades mais restent autorisées pour des éléments ponctuels (menuiserie, enseigne, cage d'escalier, éléments de décoration...).

Les couleurs sombres et les couleurs naturelles (marron, beige, gris, noir, vert, rouge-brique...) sont autorisées.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

- Pour les constructions à destination d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-13 du code de l'urbanisme), il doit être réalisé 2 places de stationnement automobile par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation, au moins la moitié des obligations de stationnement sont à intégrer dans la construction, en sous-sol ou en rez-de-chaussée pour tout projet comportant au moins quatre niveaux d'habitation, ainsi que pour tout immeuble comportant au moins 12 logements.
- Pour les constructions à destination d'activités, il doit être réalisé 1 place de stationnement automobile pour 50 m² de surface hors œuvre nette.

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
- soit justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres ;
- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres ;
- soit à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

Les parcelles doivent contenir du moins 10% de surface végétalisée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

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

Dans le secteur 1AUha, une plantation d'alignement sera prévue en façade de la RD953 dans une bande de 5 mètres à compter de l'emprise de la RD.

Pour les parcelles 3 et 4, une partie de la marge de recul du bâtiment par rapport à la RD953 sera plantée d'arbres et/ou d'arbustes en complément des aménagements extérieurs.

Les marges de recul entre les limites séparatives de la zone 1AUha et la zone A (hors cavalier) feront l'objet d'un traitement paysager assurant la transition entre espace urbanisé et espace agricole.

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle à cet article.