

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à l'aléa de gonflement et de retrait des argiles dont le plan est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager, ceux mentionnés à l'article R.421-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises aux dispositions des articles R.421-26 à R.421-29 du code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattage d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Aux règles du présent règlement de zone se superposent les servitudes d'utilité publique reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de terrains destinés à une urbanisation future prenant en compte un aménagement global de la zone. Les zones 1AU ont une densité proche de celle de la zone UC, résidentielle en relation avec les constructions voisines.

On distingue dans les zones 1AU, des secteur 1AUz dans lesquels, dans les opérations de d'ensemble, un pourcentage de l'opération doit être affecté à des catégories de logements locatifs dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application du b) de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDIT

Sont interdits :

- les lotissements à usage d'activités.
- les établissements industriels classés ou non.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les installations et travaux divers prévus aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de jeux et de sport ouvertes au public.
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanes.
- le stationnement des caravanes,
- les abris isolés fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation (habitations légères de loisirs, les résidences mobiles, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances).
- les dépôts.
- les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas à des impératifs techniques »

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

PARTICULIERES

Sous réserve que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement, existants à la périphérie immédiate de la zone, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, sont admises en zone 1AU les constructions à usage d'habitations et leurs annexes, ainsi que les équipements, commerces et services complémentaires à l'habitat :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- La restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs 1AUz définis sur le plan de zonage, en application du b) de l'article L.123-2, dans les opérations d'ensemble (groupes de constructions neuves à usage d'habitation et ensembles d'habitations), l'affectation d'une certaine surface destinée à l'habitation au logement locatif social doit être prévue :

Opérations d'ensemble à usage d'habitation comprenant :	Nombre de logements ou part de la SHON habitat réservés aux logements locatifs sociaux à créer :
$10 \leq x \leq 15$ logements	3 logements
$x \geq 15$ logements	20% de la SHON

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité, approche de virage ou de carrefour...).

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique pourra être interdit.

3.4 - La création ou l'aménagement d'accès sur les routes départementales hors agglomération pourra être refusé si les conditions de sécurité l'exigent

2 – VOIRIE

3.5 - Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.6 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m. Les voies en impasse à créer ou à prolonger ne doivent pas excéder 100m. Toutefois, cette distance pourra être supérieure dans le cas d'un projet comportant un schéma d'aménagement de principe permettant de desservir les unités foncières mitoyennes.

3.7 - Les voies en impasse comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

3.8 - Les voies créées à l'occasion d'opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) ne pourront être classées dans la voirie communale que dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de la Plateforme
Voies destinées à être incluses dans la voirie publique	5m	8m
Voies non destinées à être incluses dans la voirie publique	4m	5m

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation dont la destination nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

4.2 - Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (cf. annexes sanitaires : schéma général d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseau pluviaux.

Pour les habitations neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (dispositions de la M.I.S.E. en date du 7 mai 1999).

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

Eaux pluviales

4.6 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.7 - Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur (cf. annexes sanitaires).

4.8 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés et entretenus par les riverains.

3 – AUTRES RESEAUX

4.9 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront en souterrains.

4.10 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - La destination des terrains doit répondre aux exigences des conditions définies à l'article 1.

5.2 - Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article 1AU4 (4-2 ; 4.3) ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

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

6.1 - Dans les zones 1AU, les constructions devront s'implanter selon un retrait minimum de 5m par rapport à l'alignement.

L'alignement est constitué par la limite entre le domaine public et le domaine privé.

Ces retraits seront traités sous forme d'espaces verts excepté les accès véhicules.

6.2 - En dehors des panneaux de l'agglomération, ces distances sont portées :

- A 25m pour les habitations et 20m pour les autres constructions par rapport à l'axe des RD214 – 214^{E9} et 109

- A 15m pour toutes les constructions par rapport à l'axe des RD111 et 111^{E4}

6.3 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

6.4 - Une implantation différente sera possible dans le cas d'une opération groupée comportant un schéma d'orientation générale défini dans le PADD et à condition que le parti d'aménagement et le parti architectural soient justifiés.

6.5 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

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

7.1 - Les constructions doivent être implantées :

- soit en ordre semi-continu, sur l'une au moins des limites latérales donnant sur les voies et emprises publiques, la distance de la construction par rapport à l'autre limite latérale étant d'au moins 3m.

- soit en ordre discontinu, à une distance au moins égale à 3m des limites séparatives.

7.2 - Les constructions annexes isolées, sous réserve que leur superficie totale ne dépasse pas 50m² de surface hors œuvre brute, pourront être édifiées le long des limites séparatives et en fond de parcelle, à condition que :

- leur hauteur mesurée sur la limite séparative en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50m au faîtage par rapport au niveau du sol,

- la récupération des eaux pluviales s'effectue sur la propriété.

7.3 - Une implantation différente pourra être admise pour l'extension des bâtiments existants à l'approbation du PLU.

7.4 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.5 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

7.6 - Aucune construction ne sera implantée à moins de 20 mètres des berges des cours d'eau et ruisseaux.

7.7 - Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension de constructions existantes, et en cas de reconstruction après sinistre (sans modification de l'emprise au sol et sans changement de destination).

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

8.1 - Les constructions non contiguës devront être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à la plus élevée d'entre elles. Cette distance peut être ramenée à 3 m pour les parties de construction en vis à vis ne comportant pas de pièce habitable.

8.2 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

8.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs, sous conditions de leur nécessité.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Définition : L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 - L'emprise au sol est limitée à 40%.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Le radier de l'habitation devra être à une hauteur minimale de + 0,30 m du niveau de l'axe de la voie ou +0,30 m du niveau du sol naturel.

10.1 - La hauteur des constructions ne dépassera pas R+1 : 7m à d'égout des toitures.

10.2 - La hauteur des constructions annexes ne dépassera pas 2,50m à l'égout des toitures et à l'acrotère.

10.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

A – Constructions Nouvelles

11.1 - Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

11.2 - Lorsqu'une opération réunit plusieurs terrains en vue de la création d'un ensemble unique, il peut être imposé de respecter le dispositif immobilier antérieur ou le rythme découlant de la séquence à laquelle appartient le nouvel immeuble, en constituant des immeubles séparés ayant chacun un accès indépendant et un aspect architectural différent.

11.3 - Les constructions doivent former des ensembles urbains cohérents rythmés par des ruptures pour éviter l'effet de barre et permettre des transparences sur les jardins.

B – constructions existantes

11.4 - Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent respecter les éléments de composition de façade de la construction (rythme verticaux, proportions, modénatures...) ainsi que du volume et du traitement de la toiture.

11.5 - Les nouveaux percements doivent s'inscrire dans la composition de la façade et respecter les proportions des ouvertures existantes.

11.6 - Pour les façades anciennes en pierres, en cas de création de niveau supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants, le re-division de baies d'origine est interdite.

C - Matériaux

11.7 - Le choix des matériaux doit se faire en cohérence avec les matériaux existants de la construction et des bâtiments avoisinants.
Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites

11.8 - Les enduits doivent présenter un aspect lisse et une teinte unie de préférence de couleur pierre (dans la région, calcaire ou ocre-blanc).

D – Toitures

11.9 - Les toitures seront à deux pentes minima, recouvertes de matériaux traditionnels ou d'aspect similaire et doivent présenter une pente maximum de 35%.

11.10 - les toitures à économie d'énergie (toiture terrasse végétalisée, panneaux solaires, installation de dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,..) sont autorisées.

11.11 - Les toitures des annexes adossées à un mur pourront être à une pente.

E - Eléments en saillie

11.10 - Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie de la construction.

11.11 - Le caisson mécanique des volets roulants, rideaux de fer, ... doit être implanté à l'intérieur de la construction.

11.12 - Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires) doivent être intégrés au volume de la toiture.

11.13 - Les saillies techniques de toiture sont obligatoirement intégrées à l'architecture des constructions.

F - Les clôtures

11.14 - Les prescriptions suivantes ne s'attachent qu'aux clôtures sur voies publiques.

11.15 - Les clôtures seront constituées par des haies vives ou des grillages de couleur neutre, comportant ou non un mur bahut, ou des lisses. La hauteur totale n'excédera pas 1,80m, mur bahut compris, dont la hauteur sera inférieure à 0,60m.

11.16 - Dans le cas d'un terrain en pente, ces hauteurs sont moyennes, les limites absolues ne pouvant excéder respectivement 2,00 et 0,80m.

11.17 - Les clôtures en fond de parcelle ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à l'entretien des fossés permettant l'écoulement des eaux »

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m².

- pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé 2 aires de stationnement par logement.

- pour les autres constructions, il doit être aménagé des aires de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire d'une SHON :

.inférieure à 500m², il est imposé un place se stationnement par 40m² de SHON,

.supérieure à 500m², une place par 25m² de SHON.

- pour les établissements hospitaliers, cliniques et maisons de retraites : une place de stationnement par 70m² de surface de plancher hors œuvre nette pour les 30 premières chambres, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs, et une place par 40m² de surface de plancher hors œuvre nette pour les chambres supplémentaires.

Tolérance :

12.2 - Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur la parcelle considérée, il pourra être exigé du constructeur de verser pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publique.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

13.2 - Dans les opérations à usage d'habitation 10% de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs, plantés, intégrant des aires de jeux permettant la rencontre ou les jeux en commun des enfants. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

13.3 - Exceptionnellement, il pourra être envisagé une répartition différente des 10% d'espaces verts dans le cas de préservation de boisements existants ou de parti d'aménagement justifié.

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

Les espaces boisés, les espaces naturels, les haies et éléments végétaux existants en limite de voirie, en accompagnement de cours d'eau en limites visuelles de parcelles, en bosquets ou isolés doivent être maintenus, mis en valeur et réhabilités ou recréés.

13.5 - L'aménagement d'espaces verts collectifs et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble.

13.6 - Des alignements et des plantations doivent être obligatoirement réalisés le long des voies de circulation automobiles, des cheminements piétons à créer, dans les opérations de lotissements ou d'habitat groupé. (Cf. charte paysagère de gestion du territoire agricole)

13.7 - Des alignements et des plantations doivent être obligatoirement réalisés le long des limites foncières ou des limites naturelles des vignobles. (Cf. charte paysagère de gestion du territoire agricole)

ESPACES BOISES CLASSES

13.8 - Les espaces boisés classés au plan comme devant être conservés, et protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, ce classement :

- interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement,
- entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées par l'article L.130.2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Pour les zones 1AU, le C.O.S. est fixé à 0,30.

14.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

14.3 - Conformément à l'article L.123-1-1 du code de l'Urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du C.O.S. ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.