

ZONE 1 AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat.

La zone 1AU comporte deux sous-zones :

- 1AUa réservée aux constructions au coup par coup
- 1AUB où la hauteur des bâtiments est limitée
- 1AUL réservée aux constructions à usage de loisirs ainsi qu'aux constructions directement liées à cette activité.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 AU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.
- les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.
- dans la sous zone 1AUL, les installations n'étant pas à caractère sportif et de loisirs.

ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions à usage :
 - d'habitat et leurs dépendances,
 - hôtelier,
 - d'équipement collectif,
 - de commerce, d'artisanat,
 - de bureaux ou de services,
 - de stationnement.

- a) qu'elles fassent partie d'une opération comprenant au minimum 5 constructions. Dans la sous zone 1AUa, les constructions au coup par coup sont autorisées sous réserve que les équipements publics soient réalisés par tranches fonctionnelles d'au moins 3 constructions ou pour l'ensemble des secteurs.
- b) qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitat de la zone.
- c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

Par ailleurs, peuvent faire l'objet d'une seule opération, les délaissés de zone dont la superficie ne permet pas de réaliser le nombre de logements minimum exigé. Lorsque ces délaissés ont été équipés par une opération antérieure, les constructions au coup par coup sont autorisées.

2. Les installations classées, à condition :

- a) qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'habitation.
- b) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
- c) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

3. Les installations et travaux divers suivants :

- les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une opération autorisée dans la zone.

- 4. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- 5. Les constructions d'habitation et d'activités, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
- 6. Les constructions à usage d'habitation situées à moins de 30 mètres du bord extérieur de la chaussée de la RD32 à condition qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté du 29.07.1999 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

- 1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.
3. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 2 mètres d'emprise.

II - Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
3. Aucun accès individuel nouveau en dehors de l'agglomération pris au sens de l'article R1 du Code de la Route, ne sera autorisé sur la RD30c.

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement disposant d'une station d'épuration de capacité suffisante.

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales **suffisant**, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 6 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics concourant aux missions des services publics.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. Annexes :
- L'implantation sur limite n'est autorisée que pour les constructions annexes isolées ne dépassant pas 2.50m du sol naturel à l'égout de toiture.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 6 mètres pour les bâtiments principaux et 4 mètres pour les annexes.

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 30% de la surface du terrain.

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Dans la zone 1AU et la sous zone 1AUa, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à R+1 avec possibilité d'aménager les combles sans pouvoir excéder 6m à l'égout de toiture.
2. Dans la sous zone 1AUb, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à un Rez de chaussée plus les combles aménageables sans pouvoir excéder 6m à l'égout de toiture et 9m au faîtage.
3. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
5. Les constructions annexes ne pourront dépasser 3.50m sous égout lorsqu'elles ne sont pas accolées ou intégrées au bâtiment principal.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - ▣ Le volume et la toiture,
 - ▣ Les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - ▣ Les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - ▣ L'adaptation au sol.
2. Les clôtures éventuelles seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages doublés de haies vives, soit par des murs pleins réalisés avec les mêmes matériaux que les constructions principales soit par des murs bahuts ne dépassant 0.40m surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie.
Les clôtures ne devront pas dépasser 1.50m de hauteur.

ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

-habitation	Dans la construction	1 emplacement
	En dehors de la construction	2 emplacements de 5x2,50m en surface accessible
-logement		3 emplacements dont 2 au minimum accessible en surface
-hôtel		1 emplacement par chambre
-restaurant		1 emplacement pour 12 m ² de salle
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente		1 emplacement pour 20 m ²
-salles de cinéma, réunions de spectacles		1 emplacement pour 5 places
-bureaux		1 emplacement pour 30 m ²
- maison de retraite, 3 ^{ème} Age ou médicalisée		3 emplacements pour 5 lits
- artisanat		4 emplacements pour 100m ²
- atelier automobile		5 emplacements pour 100m ²

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

2. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1^e de la loi 90-149 du 31.5.1990.

ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Pour les parcelles surbâties les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.