

CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU ET 1AUE

CARACTERE DOMINANT DES ZONES A URBANISER

Il s'agit de zones naturelles, équipées ou non, destinées à l'urbanisation.

Elles comprennent :

- **des secteurs 2AU à vocation principale d'habitat et de services,**

Les conditions d'aménagement de ces secteurs n'étant pas actuellement définies, leur ouverture, totale ou partielle, à l'urbanisation devra faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble approuvé par le Conseil Municipal. Cette ouverture à l'urbanisation se concrétisera par une modification, une révision simplifiée ou une révision du P.L.U. ou la création d'une zone d'aménagement concerté.

Dans le cas d'une ouverture partielle à l'urbanisation, l'aménagement devra prendre impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du surplus du secteur qui demeure dans l'immédiat non urbanisé.

- **des secteurs urbanisables immédiatement conformément au présent règlement :**

- des secteurs 1AU à vocation principale d'habitat et de services.

Les opérations d'aménagement des zones 1AU devront contribuer à l'intégration des nouveaux quartiers au milieu naturel ou urbain environnant :

■ En assurant la continuité :

. Des cheminements, en relation notamment avec les équipements (scolaires, administratifs, commerciaux...) existants ou à créer,

. De la végétation,

. Des formes urbaines et architecturales,

■ En prenant en compte les caractéristiques des terrains à aménager.

- un secteur 1AUe, destiné à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif

- un secteur 1AUy à vocation industrielle, artisanale, tertiaire et commerciale.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article 1au 1 : occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol de toute nature, autres que celles liées :

- à l'habitat, à la vie et au bon fonctionnement des quartiers d'habitat dans les secteurs 1AU.
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif dans le secteur 1AUe.

article 1au 2 : occupations et utilisations des sols soumises a des conditions particulieres

I - SONT ADMIS, DANS LES SECTEURS 1AU, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions suivantes à usage :
 - D'habitation et leurs annexes, et les lotissements ayant cette vocation
 - Hôtelier,
 - D'équipements collectifs,
 - De commerce et d'artisanat,
 - De bureaux et de services,
 - De parcs de stationnement.
- Les aires de sports, de jeux, de stationnement et les parcs d'attraction.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général.
- Les affouillements ou exhaussements de sols nécessaires à la réalisation des constructions autorisées.

L'urbanisation de chaque secteur doit faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble cohérent approuvé par la commune et compatible avec les orientations d'aménagement jointes au PLU.

Les opérations devront couvrir la totalité du secteur concerné mais pourront être réalisées par tranches fonctionnelles, chaque opération ne doit pas faire obstacle à la réalisation de la suivante. En tout état de cause, les dépenses d'équipements liées à l'urbanisation de la zone seront à la charge de l'aménageur.

Afin d'assurer une gestion rationnelle des sols et d'atteindre les objectifs de mixité sociale, les secteurs 1AU, sauf raisons techniques dûment justifiées, devront intégrer les dispositions du SCOT concernant :

- le nombre de logements minimum à réaliser sur chaque secteur (soit un nombre de logements calculé à minima sur une surface moyenne de lots de 700 m²).
- le pourcentage minimum de 20% de logements sociaux à réaliser pour toute opération de plus de 8 logements.

Enfin, les secteurs 1AU1 et 1AU2 devront chacun permettre la réalisation d'au moins 6 logements.

II - DANS LE SECTEUR 1AUe SONT ADMIS, SOUS RESERVE DE NE PAS PORTER ATTEINTE AU CARACTERE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER ENVIRONNANT :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif : équipements scolaires, culturels, sportifs ou de loisirs, logements adaptés pour personnes âgées ou PMR, etc.
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général.
- Les affouillements ou exhaussements de sols nécessaires à la réalisation des constructions autorisées.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

article 1au 3 : acces et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation générale, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile. Ils doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique. Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

L'autorisation d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Lorsque les voies, d'une longueur supérieure à 20 m, se terminent en impasse, elles doivent comporter en leur partie terminale une aire de retournement de dimension suffisante permettant les manœuvres des véhicules de secours, d'enlèvement des ordures ménagères...

Secteurs 1AU :

Les accès sont précisés sur le plan de zonage à titre indicatif dans leur localisation. Les orientations d'aménagement présentent une organisation interne des zones à affiner.

Dans le cas d'une urbanisation d'une même zone en plusieurs phases, il sera utile de s'y référer afin d'éviter la création de voies en impasse.

Le plan d'organisation des futurs lotissements, marqué par le tracé des voies internes, devra tenir compte des spécificités du lieu où il s'implante : topographie, vues, perspectives sur un site ou un monument, parcellaire existant,... Ces accroches contribueront à l'identité du nouveau quartier. De même, pour assurer une bonne continuité avec l'existant, les voiries internes au lotissement devront se connecter à la trame viaire locale. Si, pour des raisons foncières, cela n'est pas possible, des réserves devront être prévues pour permettre la création de liaisons futures. De plus, le tracé des voiries devra permettre un découpage de lots optimal par rapport à l'ensoleillement (orientation Ouest-Est des voies à privilégier).

L'aménagement des zones devra prévoir la création des cheminements piétons prévus au zonage. Ces tracés sont toutefois indicatifs dans leur emplacement.

article 1 au 4 : desserte en eau et en assainissement

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable, et selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation. Ces dispositifs individuels devront être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

De façon générale, la gestion des eaux pluviales sera assurée par des systèmes alternatifs (sauf à justifier d'une impossibilité technique) : noues, fossés, petits canaux d'écoulement et de stockage le long des voies, espaces verts publics inondables,

bassins paysagers, chaussées ou tranchées drainantes... Ces éléments participeront ainsi à la valorisation paysagère du quartier.

En outre, sous réserve d'une validation technique et financière par l'étude d'incidence au titre de la loi sur l'eau, il est recommandé de mettre en place un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle, au moyen d'un dispositif adapté à l'opération et au terrain (puit perdu, citerne,..). Une étude spécifique dimensionnera ces dispositifs. L'étude, ainsi que les travaux, seraient à réaliser par l'aménageur; le propriétaire du terrain devant en assurer l'entretien et le bon fonctionnement.

Déchets :

La collectivité pourra demander, si elle l'estime nécessaire, à ce que les plans d'aménagement d'ensemble prévoient des emplacements pour la collecte sélective des déchets.

Réseaux divers :

L'effacement des lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique pourra être exigé lors des extensions de réseau.

article 1au 5 : caractéristiques des terrains

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions doit être prévue en fonction de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

A titre indicatif, pour un logement de 4 pièces principales et pour un terrain de perméabilité moyenne, il est nécessaire de prévoir une surface de 200 m² pour l'assainissement par épandage souterrain.

Dans un souci de gestion économe du territoire, deux lots ne pourront être réunis en une même unité foncière, sauf en cas de constructions de logements locatifs sociaux.

article 1au 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 5 m minimum de l'alignement des voies ou espaces publics.

D'une façon générale, les règlements de lotissement devront préciser les conditions d'implantation des futures constructions, en privilégiant une homogénéité le long d'un même axe et un ensoleillement optimum des futures constructions. Dans tous les cas, le volume bâti devra présenter une face (façade ou pignon) majoritairement parallèle à la limite sur voie.

article 1au 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait minimum de 3 m, en évitant les ombres portées.

article 1au 8 : implantation des constructions les unes par rapport sur une même propriété

Sans objet

article 1au 9 : emprise au sol

Sans objet

article 1au 10 : hauteur des constructions

La hauteur des constructions mesurées à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues) doit s'harmoniser à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes et ne peut excéder 11 m.

Il n'est pas fixé de hauteurs maximales pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres. Pour les bâtiments à usage public et d'intérêt général, la hauteur maximale pourra être dépassée.

article 1au 11 : aspect extérieur des constructions

A – REGLES GENERALES :

1. Quel que soit le projet architectural (restauration, construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée sur les points suivants :

- L'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes.
- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Si la construction est constituée de plusieurs volumes, ceux-ci seront perpendiculaires ou parallèles entre eux. Une hiérarchie affirmée rendra lisible le volume principal et les volumes secondaires en évitant les trop nombreux décrochements et pans de murs biais néfastes à un bon bilan thermique des constructions.

2. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit. La gestion des niveaux d'implantation des bâtiments par rapport au terrain naturel sera étudiée au plus près du terrain naturel afin de bien maîtriser à la fois l'intégration paysagère et l'absence d'impact sur d'éventuelles zones humides.

3. De même, les constructions intégreront autant que possible les dispositions introduites par la loi dite « Grenelle 1 » du 3 août 2009 relatives à l'aménagement et la construction, notamment en ce qui concerne :

- la gestion de l'énergie : implanter et orienter les constructions de façon à optimiser les apports solaires passifs, limiter les percements au Nord ...
- la gestion de l'eau : par exemple par la mise en place de récupérateurs d'eau de pluie,...
- le développement des énergies renouvelables : par exemple par la mise en place de capteurs solaires ou photovoltaïques,...
- l'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

B – REGLES PARTICULIERES :

Les règles du paragraphe A s'appliquent et se complètent des dispositions suivantes :

Volumétrie :

- Les toitures en ardoises, ou matériaux d'aspect similaire, seront à deux pentes égales avec une pente proche de 45 °. Sauf justifications particulières, les toitures en croupe seront évitées. D'autres traitements de toiture peuvent être autorisés dans le cas d'une construction de conception architecturale contemporaine utilisant des matériaux de couverture particuliers et adaptés, et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Percements :

- Les menuiseries (fenêtres, portes, portails, volets...) seront, de préférence, en bois peint ou lasuré, ou en aluminium thermolaqué. L'utilisation de matières plastiques est tolérée bien que ce matériau ne respecte pas les principes des constructions de haute qualité environnementale (production énergivore, risques d'émissions toxiques).

Matériaux :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, est interdit.
- Les bardages de type matières plastiques sont proscrits.

Panneaux solaires :

L'installation de panneaux solaires est autorisée à condition que ceux-ci soient positionnés parallèlement à la toiture et intégrés à celle-ci. En cas d'impossibilité technique, l'implantation au sol sera demandée.

C – REGLES PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS ANNEXES :

Les constructions annexes doivent être réalisés avec autant de soin que les constructions principales et respecter les prescriptions suivantes :

- utilisation de matériaux de qualité : maçonnerie enduite ou bardage bois.
- couleurs : à choisir dans une gamme de beige, de gris ou couleur de l'habitation, sans être criardes.

D – CLOTURES :

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures nouvelles doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- la hauteur totale est limitée à 1,50 m sur voie ou domaine public et 1,80 m en limites séparatives.
- la hauteur des murets est fixée à 1 m.

Ces hauteurs pourront être modulées en fonction de la hauteur des clôtures voisines, sur justification du pétitionnaire.

Sur voie, elles seront constituées soit par :

- une haie végétale d'essences locales, doublée ou non d'un grillage vert ;
- un muret traditionnel en pierre ou en maçonnerie enduite, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie vive d'essences locales.

Les dispositifs à claire-voie seront constitués de lisses horizontales ou verticales, espacées au minimum de 2 cm.

En limites séparatives, elles seront constituées d'une haie végétale d'essences locales, doublée ou non d'un grillage vert. L'utilisation d'une seule plaque de béton préfabriqué, d'une hauteur maximale de 0,50 m (ou de 2 rangées de parpaings) en soubassement du grillage pourra être autorisée.

Des dispositifs opaques en maçonnerie (pierre ou enduite) ou en bois pourront être autorisés sur un 1/3 maximum du linéaire total de limites séparatives.

Sont interdits :

- Les plaques de béton préfabriqué, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 m.
- Les murs en parpaings ou briques non enduits.
- Les grillages sans végétation en bordure de rue, les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent ».
- La plantation de haies mono-espèce de type laurier-palme, éléagnus ou résineux (thuya, cyprès...).

article 1au 12 : stationnement des vehicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour le calcul du nombre de places, on se référera à la liste figurant en annexe.

article 1au 13 : espaces libres et plantations

A - Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.

Pour le choix des essences, on se référera à la liste de végétaux jointe en annexe du P.L.U. 50% au moins de la surface libre de construction devra restée non imperméabilisée.

B - La plantation de résineux en haie est interdite.

C – Dans les secteurs 1AU :

1. Les principes de création de talus plantés, de noues paysagées et d'espaces verts sont à respecter dans l'esprit, conformément aux orientations d'aménagement du PADD afin d'assurer l'intégration paysagère des futurs quartiers et la qualité du cadre de vie.

2. En bordure de zones agricoles ou naturelles, des lisières paysagères seront créées en limite de secteur pour assurer la transition avec la zone non bâtie. Ces éléments paysagers pourront être constitués d'une haie ou d'un talus bocager.

3. Le gabarit des circulations internes au quartier permettra de bien hiérarchiser les voies : voirie principale, voirie secondaire, ruelles et sentes non imperméabilisées piétonnes ou cyclable.

Les aménagements communs, privés ou publics, devront respecter les principes du développement durable en :

- . limitant au maximum l'imperméabilisation des sols, et favorisant l'infiltration des eaux,
- . aménageant des circulations 2 roues et piétonnes sécurisées (y compris pour les Personnes à Mobilité Réduite), reliant les différents quartiers entre eux ou les habitations nouvelles aux équipements (école, commerces...),
- . privilégiant un éclairage nocturne économe en énergie.

4. Les aires de stationnement devront rester perméables et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les parties non circulées seront engazonnées ou plantées d'arbustes.

5. Les espaces privatifs, libres de construction, doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptées à l'environnement. 50% au moins de la surface libre de constructions devra rester non imperméabilisée.

D - Les talus, talus plantés et haies bocagères, repérés en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123 1 du Code de l'Urbanisme, seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Conformément aux dispositions ci-après, des modifications pourront leur être apportés après avoir fait l'objet d'une autorisation préalable délivrée par la Mairie.

- Pour des raisons de sécurité en bordure des voies ouvertes à la circulation, les talus, talus plantés et haies bocagères pourront être modifiés ou déplacés à condition d'être recomposés en retrait, dans des conditions similaires (hauteur de talus, type d'essence...).

- Pour des raisons techniques liées au bon fonctionnement de l'activité agricole, ou pour réguler le libre écoulement des eaux, les talus, talus plantés et haies bocagères en milieu agricole et leur fossé pourront être modifiés, voire déplacés à condition d'être recomposés, dans des conditions similaires (hauteur de talus, type d'essence, écoulement des eaux...) à proximité, par exemple, en bordure de voie ou de parcelle en cas de regroupement.

- Enfin, la création d'une brèche dans un talus, talus plantés et haies bocagères pourra être autorisée pour permettre la création d'un accès à la parcelle.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations ne sont pas soumis à autorisation.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les bois et talus repérés en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, on se référera au « plan de repérage des talus, talus plantés et haies bocagères », joint au dossier de P.L.U.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article 1 au 14 - coefficient d'occupation des sols (c.o.s.)

Sans objet.