

Illustrations / Rappels	Règlement
	<p data-bbox="728 547 2114 592">Caractère de la zone</p> <p data-bbox="728 676 2114 740">Les zones 1AU couvrent divers secteurs agricoles ou naturels de la commune, disposant d'équipements publics existants de capacité suffisante à leur périphérie immédiate, destinés à être urbanisés à l'échéance du présent PLU.</p> <p data-bbox="728 791 2114 855">Les constructions y sont autorisées selon les modalités définies à l'article 1AU-1 et dans les conditions prévues par les orientations d'aménagement et de programmation.</p> <p data-bbox="728 906 2114 970">Ces différentes zones classées 1AU sont destinées à devenir des quartiers d'extension de la commune, à l'identique des zones UA.</p> <p data-bbox="728 1021 2114 1053">Les différentes zones 1AU sont identifiées par un indice (a à d).</p>

Section 1 – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

► Article 1AU – 1 : Destination et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			
	Exploitation forestière	X			
Habitation	Logement		X		
	Hébergement		X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Sont admises sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat (bruit, poussières, stationnement et circulation, pollution...). Les possibilités d'implantation de commerces sont cependant limitées, ces limitations sont définies dans l'OAP « commerces et activités de service recevant du public »	
	Restauration	X			
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				Les possibilités d'implantation sont limitées. Ces limitations sont définies dans le cadre de l'OAP « commerces et activités de service recevant du public »
	Hébergement hôtelier et touristique			X	Les constructions et installations à vocation de camping-caravaning ① et d'habitation légère de loisirs ② sont interdites.
	Cinéma			X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques			X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques			X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				Les possibilités d'implantation sont limitées. Ces limitations sont définies l'OAP « commerces et activités de service recevant du public »
	Salles d'art et de spectacles				Les possibilités d'implantation sont limitées. Ces limitations sont définies dans l'OAP « commerces et activités de service recevant du public »
	Equipements sportifs			X	
	Autres équipements recevant du public				Les possibilités d'implantation sont limitées. Ces limitations sont définies dans l'OAP « commerces et activités de service

Rappel :

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable

① Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (R111-47).

② Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (R111-37).

Rappel : cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

				recevant du public »
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Modalités d'urbanisation

1AUa

- L'urbanisation de la zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. La réalisation pourra se faire par tranches d'une superficie minimum de 5 000 m² (ou sur le reste de la zone).
- Densité minimum : 10 lgt/ha

1AUb

- L'urbanisation de la zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. La réalisation pourra se faire par tranches d'une superficie minimum de 5 000 m² (ou sur le reste de la zone).
- Densité minimum : 22 lgt/ha
- Programme de logements : la zone comprendra au minimum 15 % de logements conventionnés.

1AUc

- L'urbanisation de la zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Densité minimum : 11 lgt/ha

1AUd

- L'urbanisation de la zone pourra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone
- Densité minimum : 12 lgt/ha

Définition : par « voie », il est visé ici les voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale. Les limites avec les voies publiques ou privées ouvertes uniquement aux circulations douces – chemins piétons, cyclistes - seront considérées comme des limites séparatives, sauf indication contraire.

► Article 1AU – 2 : Implantation des constructions

par rapport aux voies et emprises publiques

Principe

Les constructions s’implanteront avec un recul minimal de 3 m tout en conciliant les enjeux suivants :

- Profiter au mieux de l’ensoleillement naturel : au plus près de la voie lorsque celle-ci dessert la parcelle par le nord – avec un recul souhaitable lorsque la parcelle est desservie par le sud.
- Limiter les longueurs des accès
- Créer des ordonnancements et des formes urbaines cohérentes

Des reculs spécifiques pourront être imposés pour des motifs de composition d’ensemble, de sécurité routière, de déneigement.

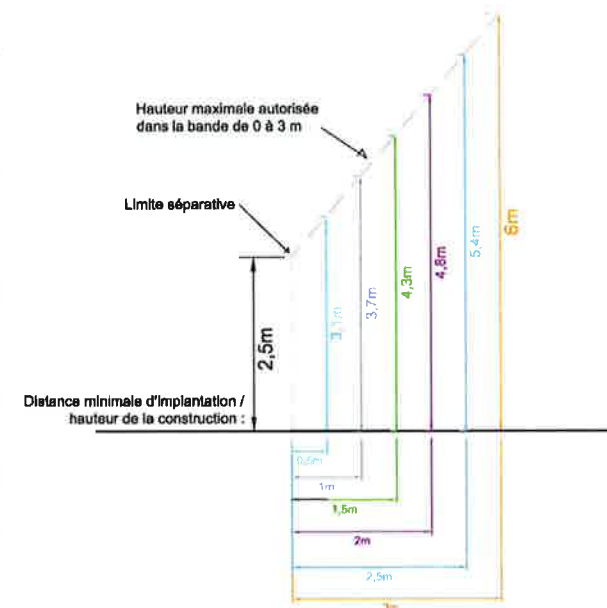
Dans le cadre d’une opération d’aménagement d’ensemble de la zone présentant un parti d’aménagement urbain et architectural affirmé d’autres principes d’implantation pourront être autorisés.

par rapport aux limites séparatives

- Dans la bande de 0 à 3 m par rapport aux limites séparatives, les constructions s’implanteront en respectant les règles de hauteur définies par le gabarit ci-contre

Au-delà de 3 m, les constructions s’implanteront librement

Les constructions qui s’implanteront sur limite séparative pourront déroger au gabarit, dans le cadre d’une continuité du tissu bâti ou dans le cadre de constructions jumelées (y compris si la réalisation des constructions est décalée dans le temps – cette dernière faculté devra cependant être prévue par l’aménageur sur un secteur prédéterminé par lui).



La hauteur maximale est calculée en tout point de la construction par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point

Rappel : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire. C'est donc le cas pour une construction implantée dans la bande de 0 à 3 m et dont la hauteur serait supérieure aux hauteurs maximales définies comme principe.

Rappel : les dispositions de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme sont applicables :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

Exceptions

D'autres principes pourront être admis, notamment pour les équipements collectifs ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

► Article 1AU – 3 : Hauteur maximale des constructions

Principes :

- Les constructions d'habitation présenteront un nombre de niveaux ne pouvant pas dépasser R+2+C.
- La hauteur des autres constructions est limitée à 10 m.

Exceptions :

Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une hauteur supérieure à celle définie au principe ci-dessus pourra être admise sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

► Article 1AU – 4 : Aspect extérieur

En règle générale, les constructions respecteront les principes suivants :

- Simplicité et compacité des formes et des volumes.
- Harmonie des couleurs en se référant aux matériaux et couleurs du bâti traditionnel.
- Adaptation au terrain naturel : c'est le projet qui doit s'adapter au terrain, et non l'inverse.
- Tout pastiche d'architecture régionale étrangère, ainsi que les éléments architecturaux notoirement étrangers à la région sont interdits.

Toitures

Les toits terrasses sont interdits en couverture principale des constructions présentant 3 niveaux ou plus (R+2), sauf si ladite construction s'appuie sur le relief existant assurant une bonne intégration de la construction dans le site.

Les matériaux de couverture des toits à pan présenteront une teinte rouge-brun dominante.

Façades

- ❑ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- ❑ La teinte blanche est interdite sur les façades, elle ne peut être utilisée que sur des éléments d'ornement ou les menuiseries.
- ❑ Les teintes trop vives ou trop sombres sont interdites.
- ❑ Pour les annexes non accolées, le choix des couleurs de façade, y compris celles des menuiseries/huissières, devra se faire de manière à aboutir à un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale.
- ❑ Les ouvrages, installations et dispositifs visant à l'exploitation des énergies renouvelables (pompes à chaleur), ou les dispositifs tels que systèmes de ventilation devront être intégrés au mieux :
 - mise en œuvre sur des façades non visibles depuis l'espace public,
 - en masquant les dispositifs par une peinture adaptée à son environnement immédiat,
 - en réalisant un écran végétal ou en mettant en place tout autre dispositif qui s'intègre dans le milieu environnant,
 - en les intégrant dans une annexe.

Pour les vérandas

- ❑ Les extensions de type véranda devront s'harmoniser avec la volumétrie générale du bâtiment pour conserver l'équilibre d'ensemble. L'extension doit constituer autant que possible une continuité avec le volume principal et non un ajout.
Concernant le coloris, il devra former une harmonie d'ensemble avec le bâtiment principal.

Clôtures et haies

Les clôtures, murets et haies ne doivent en aucun cas venir gêner la visibilité pour la circulation routière.

Limites avec le domaine public

L'utilisation de clôtures n'est pas une obligation et n'est pas souhaitable si aucune clôture n'est préexistante à l'approbation du PLU, en particulier lorsque l'espace entre l'habitation et la rue est déjà étroit pour la circulation.

Les clôtures seront constituées soit :

- D'un mur en pierre ou aspect pierre ou maçonné et recouvert d'un enduit qui s'harmonisera avec les teintes du bâti traditionnel. Il ne devra pas dépasser une hauteur maximale de 1 m.
 - Un mur d'une hauteur plus importante, sans pouvoir dépasser 2 m, sera autorisé dans le cas d'un prolongement d'un mur en pierre déjà existant et de même hauteur.
 - Le mur pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie (une grille, un grillage, de lisses ...).
L'ensemble ne pourra dépasser 1,7 m.

- D'une haie composée d'essences locales, variées, à feuilles caduques ou marcescentes. Elle ne devra pas dépasser une hauteur maximale de 1,7 m.

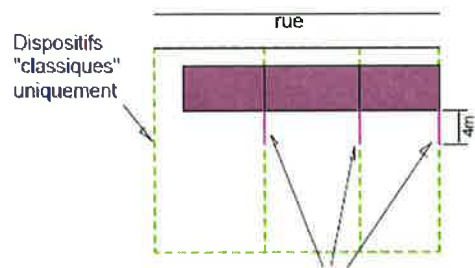
- Toutes les clôtures pourront être doublées d'une haie composée d'essences locales, variées, à feuilles caduques ou marcescentes. La hauteur de l'ensemble ne devra pas dépasser 1,7 m.

La toile, la bâche tissée, la canisse et les végétaux artificiels sont interdits.

Limites séparatives

Les clôtures seront constituées soit :

- D'un mur en pierre ou aspect pierre ou maçonné et recouvert d'un enduit qui s'harmonisera avec les teintes du bâti traditionnel. Il ne devra pas dépasser une hauteur maximale de 1 m.
 - Un mur d'une hauteur plus importante, sans pouvoir dépasser 2 m, sera autorisé dans le cas d'un prolongement d'un mur en pierre déjà existant.
 - Le mur pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie (une grille, un grillage, de lisses ...) ou d'un dispositif brise-vue en bois, ou aspect bois si possible habillé de végétation sur une longueur maximale de 4 m à partir du nu de la façade.
L'ensemble ne pourra dépasser 2 m.



Dispositifs
"classiques"
uniquement

Dispositifs brise-vue acceptés à l'arrière
des façades sur rue pour les bâtiments
mitoyens ou implantés sur limite
séparative

Définition : il est entendu par espace libre, toute surface non affectée à une construction. Sont inclus dans la notion d'espace libre les terrasses extérieures non couvertes, les espaces de circulation des véhicules et de stationnements non couverts.

- D'un dispositif à claire-voie (une grille, un grillage, de lisses...) d'une hauteur maximale de 2 m.
- D'une haie composée d'essences locales, variées, à feuilles caduques ou marcescentes Elle ne devra pas dépasser une hauteur maximale de 2 m.
- ← □ De dispositifs brise-vue en matériaux d'aspect naturel à l'arrière des façades sur rue, sur une longueur maximale de 4 m à partir du nu de la façade, pour les constructions implantées sur la limite séparative.
- Toutes les clôtures pourront être doublées d'une haie. On veillera alors à utiliser des d'essences locales à feuilles caduques ou marcescentes ou variées La hauteur de l'ensemble ne devra pas dépasser 2 m.

La toile, la bâche tissée, la canisse et les végétaux artificiels sont interdits.

La libre circulation de la petite faune devra être préservée par des dispositifs au sol (au moins un par limite séparative) permettant le franchissement de la clôture. Ces « passages » auront une dimension minimum de 10 cm de côté ou de diamètre.

Exceptions

D'autres principes pourront être admis, notamment pour les équipements collectifs ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics (pour lesquels une volonté de démarcation peut être portée).

► Article 1AU – 5 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

A l'exception des terrasses extérieures et des espaces strictement nécessaires à la circulation ou au stationnement des véhicules, pour lesquels la mise en place de systèmes et matériaux drainant est vivement encouragée, l'imperméabilisation des espaces libres est interdite.

De manière générale, les espaces libres seront traités en espace vert régulièrement entretenus.

L'utilisation de variétés d'arbustes ou d'arbres locaux est vivement préconisée.

► Article 1AU – 6 : Stationnement

Principes :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières ou à proximité (50 m maximum).

Modalités de mise en œuvre :

A l'occasion :

- De l'édification de nouvelles constructions
- De l'extension de constructions existantes avec création de logements supplémentaires,
- Du changement de destination de construction ou de locaux existants,
- De la réhabilitation, de l'aménagement, de volumes existants avec création de nouveaux logements (la règle s'appliquera alors aux logements nouvellement créés),

Il sera exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places pour véhicule motorisé et 1 emplacement pour vélo par logement,
- 1 place par logement dans les espaces communs lors de l'opération d'aménagement. Ces places devront être réparties de manière équilibrée sur l'assiette de l'opération.
- Pour les autres constructions, la capacité en stationnement devra être adaptée aux besoins de l'activité.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la répartition des places entre le terrain d'assiette de la construction et les espaces communs pourra être adaptée pour augmenter le nombre de places dans ces derniers et diminuer voire supprimer les places obligatoires sur le terrain d'assiette de la construction. Ces dispositions devront être détaillées dans le projet d'aménagement.

Exceptions :

- Les articles L151-35, L151-36, R151-46 et R 111-6 du code de l'urbanisme sont applicables.

Section 3 – Equipements et réseaux

► Article 1AU – 7 : Accès et voirie

Accès

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

Des prescriptions particulières pourront être imposées en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.

Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie de dimension suffisante, ayant les caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées :

- aux usages qu'elle supporte,
- aux opérations qu'elle dessert,
- au fonctionnement des services publics et de secours.

Les voies nouvelles en impasse seront traitées sous forme de cour ou de clos. L'espace public sera multifonctionnel (stationnement, détente, jeux, gestion des eaux pluviales) et arboré.

Les voiries seront conçues notamment pour assurer leur rôle sans difficulté particulière en période hivernale.

Elle doit également permettre le cheminement sécuritaire des piétons, en privilégiant le principe de voie mixte.

► Article 1AU – 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou installation occasionnant des rejets devra être raccordée au réseau public d'assainissement collectif conformément aux normes en vigueur, ou assainie individuellement si les réseaux de collecte sont absents et que leur extension n'est pas envisagée.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain. Le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être accepté que dans la mesure où aucune autre solution n'est techniquement possible.

La mise en place de dispositif de récupération des eaux de pluie est fortement conseillée.

Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

Rappel: toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. Les dispositions de l'article L 424-1 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.

Article 1AU – 9 : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit en souterrain (fibre optique ou autre) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente)

