

## ZONE 1AU

La zone 1AU comprend un secteur 1AU.

La zone 1AU comprend un secteur particulier délimité aux documents graphiques qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) présentée en pièce n°4 du dossier de PLU.

**Une partie du territoire communal est couvert par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Le pétitionnaire se référera aux prescriptions relatives à cette servitude d'utilité publique annexée au présent PLU.**

### ARTICLE 1AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites, les utilisations et occupations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les constructions destinées au commerce,
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443-4 à 5 du code de l'urbanisme,
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière et/ou ballastière ainsi que les exhaussements et affouillements du sol non liés à une construction autorisée sauf impératifs techniques à justifier, exception faite des sondages et fouilles archéologiques, pour la réalisation d'ouvrages publics et la dépollution,
- Les pylônes,
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

## **ARTICLE 1AU.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan, qu'elles ne dépassent pas 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, qu'elles s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

*Dans les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation identifiés au plan de zonage, pièce n°4 du PLU, les occupations et utilisations des sols citées ci-avant sont autorisées, dès lors qu'elles :*

- Sont projetées, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble qui couvre tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque secteur tels qu'ils sont prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur et par le règlement,
- Sont desservies par des voiries et par des réseaux divers ayant une capacité suffisante au regard de l'opération projetée et en cohérence avec les dessertes envisagées par le schéma d'aménagement de l'OAP,
- Ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie du secteur concerné par l'OAP,
- Respectent les règles édictées par le présent règlement sur tous les lots ou terrains issus de la division, dans le cas, d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## **ARTICLE 1AU.3 - ACCES ET VOIRIE**

---

### *ACCES*

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et dont les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) sont adaptées à l'importance, à la destination de la ou des constructions desservies.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

### *VOIRIE*

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les voies nouvelles devront être aménagées pour permettre tous les modes de déplacements sécurisés (piétons, cycles et véhicules à moteur).

La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

## **Article 1AU.4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

### *ALIMENTATION EN EAU POTABLE*

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. Le raccordement à une source d'eau est soumis à autorisation. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

### *ASSAINISSEMENT*

#### 1. Eaux pluviales

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débouage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

#### 2. Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

Le terrain, issu ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoient les dispositions ci-dessus.

**RESEAUX DIVERS**

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

**COLLECTE DES DECHETS**

Pour toute construction ou installation engendrant des ordures ménagères, les normes imposées par l'organisme compétent pour la gestion des déchets devront être respectées. Le pétitionnaire devra se référer au règlement intercommunal des déchets fourni en annexe du dossier de PLU.

**ARTICLE 1AU.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

---

Les constructions principales nouvelles doivent être implantées, soit :

- A l'alignement des voies ou emprises publiques existantes. L'alignement pourra se faire soit par une façade principale soit par un mur pignon,
- Avec un retrait de 5 mètres traité en jardinet ou en cour permettant le stationnement et complété par une clôture assurant la continuité du front bâti.

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement ne s'impose que sur l'une des voies.

Ces règles ne sont pas applicables aux équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure ou de superstructure.

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

---

Les constructions doivent s'implanter sur l'une au moins des limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte. Par rapport aux autres limites séparatives les constructions peuvent être implantées sur la limite ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de reculement est définie comme suit :

- elle sera au moins égale à 4 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures
- elle sera au moins de 2 mètres si la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance.

Pour la construction d'une piscine de plein air, la marge de recul par rapport aux limites séparatives est de minimum 2,50 mètres.

Les règles précédentes ne sont pas applicables aux équipements collectifs d'intérêt général et d'infrastructure

---

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

**ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

---

**ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

---

**ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Les constructions d'architecture contemporaine sont recommandées.

Les constructions devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****Toiture**

Les toitures sont prioritairement à deux rampants, sans débordement pour les constructions principales et annexes non accolées à une construction ou mur de clôture.

Les toitures plates peuvent être autorisées à condition qu'elles soient justifiées par un projet architectural qualitatif d'ensemble dont l'inscription dans l'environnement urbain et paysager aura été étudiée.

Les vérandas doivent être composées de verrières avec structure métallique peinte dans un coloris en harmonie avec le bâti principal auquel elles se rattachent.

Les couvertures sont composées de tuiles plates de pays avec une densité minimale de 22 tuiles au m<sup>2</sup>.

Des couvertures différentes peuvent être autorisées à condition qu'elles soient justifiées par l'architecture ou l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment.

En cas d'extension, la toiture de celle-ci devra s'harmoniser avec celle de la construction initiale.

Les annexes des constructions doivent être réalisées en harmonie avec l'environnement proche. Toute adjonction ou surélévation d'une construction doit être conçue dans sa volumétrie et sa composition pour conserver l'harmonie des proportions de la construction initiale.

#### Percements

Les volets roulants devront être totalement intégrés dans la construction ; aucun coffrage ne doit apparaître en façade.

#### Parements extérieurs

L'ensemble des façades sera traité avec la même qualité de finition. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (exemple : parpaing, béton, brique creuse...) est interdit.

Les enduits des façades doivent avoir un aspect sans relief marqué incompatible avec la sobriété de l'architecture locale. Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit.

Les enduits reprendront les couleurs des sables et des pierres d'origine locale, des ocres naturels. Les bardages en matériaux naturels sont autorisés à condition de respecter une harmonie avec la composition architecturale de la construction et dans un souci de cohérence avec la couleur des façades. Le pétitionnaire se référera au guide des couleurs en annexe du PLU. Le blanc et les teintes vives sont interdits.

Les climatiseurs et autres dispositifs techniques sont autorisés à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public et de ne pas créer de nuisance.

Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être encastrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

### **AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### Clôtures

##### *En bordure des voies et des espaces publics :*

La hauteur de la clôture n'excédera pas 1,80 mètre.

La clôture sera constituée de haies vives composées d'un mélange d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'un grillage de teinte foncée, inséré dans la végétation non visible de la voie publique.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront peints de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de clôture.

##### *En limite séparative :*

Les clôtures seront constituées de haies vives composées d'un mélange d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non de grillage. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 m.

### *DISPOSITIONS DIVERSES*

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur ... devront être implantés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition que ces installations ne soient pas visibles depuis l'espace public et qu'elles ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

En outre, pour les constructions nouvelles, les capteurs implantés en toiture sont autorisés dès lors que :

- la couleur des matériaux de toiture est en harmonie avec les surfaces de captation d'énergie,
- leur installation est réalisée en s'intégrant dans le pan de toiture, sans dépassement et le plus près possible de la ligne d'égout.

Sur les toitures terrasse, les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) devront être intégrés de façon à ne pas être visible du domaine public.

### **ARTICLE 1AU.12 - STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création de nouveaux logements.

Les places commandées ne sont pas comptabilisées.

#### *CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION*

Il sera réalisé deux places de stationnements par logement.

Au-delà de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera créée une place de stationnement supplémentaire, par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le garage compte pour une place de stationnement.

Pour les constructions de plus de 700m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera réalisé, en outre, 10% d'emplacements supplémentaires. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privé.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos devront être réalisés pour toute construction de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus, accueillant du logement collectif, à raison d'un stationnement vélo par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ces stationnements vélo seront couverts.

#### *CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES DE BUREAU*

Il sera créé une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos devra être réalisé pour toute construction de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus à raison d'un stationnement vélo par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ces stationnements vélo seront couverts.

#### *CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HEBERGEMENT HOTELIER*

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 mètres carrés de restaurant (calculés sur la salle de service).

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans un local fermé.

#### *CONSTRUCTIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF*

Il n'est pas fixé de règles.

#### *DISPOSITIONS DIVERSES*

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Conformément à l'article L123-1-12 (alinéa 3, 5 et 6) du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement permettant leur bonne intégration paysagère.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra permettre l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation).

Toute opération devra être en conformité avec la Loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

### **ARTICLE 1AU.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

---

#### *OBLIGATION DE PLANTER*

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour quatre places.

Dans les lotissements ou opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble autorisée, une superficie au moins égale à 10% de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Pour les clôtures, les haies monotypées de thuyas sont interdites.



*ESPACES PAYSAGERS PROTEGES (ARTICLE L123-1-5, III, 2° DU CODE DE L'URBANISME)*

Les espaces paysagers à créer ou à préserver identifiés dans l'orientation d'aménagement conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation disponible en pièce n°4 du PLU.

**ARTICLE 1AU.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**ARTICLE 1AU.15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 1AU.16 : INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Il n'est pas fixé de règle.