

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones 1AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Ces zones 1AU comportent :

- les secteurs 1AUa affectés à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat
- le secteur 1AUI affecté aux activités sportives de loisirs et de tourisme

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacun de ces secteurs 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur 1AU sont définies dans le présent règlement (parties écrite et graphique) ainsi que dans les " orientations d'aménagement " (pièce n°4).

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**En secteur 1AUa :**

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées et de résidences mobiles,
- La réalisation de dépendances (abris de jardin garages....) avant la construction principale.

En secteur 1AUI :

Toutes les constructions et installations autres que :

- Les terrains de sports de loisirs et d'activités de plein air ainsi que les constructions et installations qui y sont liées,
- L'ouverture et l'extension de terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique,
- Les parcs résidentiels de loisirs autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**En tous secteurs 1AU :**

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,

- L'aménagement la reconstruction après sinistre ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs 1AU ainsi que l'édification d'annexes et de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (telles que abris de jardin garages ...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant. Toutefois ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation

En secteur 1AUa :

- Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement ou permis groupé) créant au minimum 5 logements.

- L'extension de construction existante et leurs dépendances sous réserve qu'elles soient situées sur la même unité foncière et que ces projets ne remettent pas en cause un aménagement rationnel du reste de la zone.

En secteur 1AUI :

- Les constructions à usage touristique de loge de gardien de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux activités autorisées dans ces secteurs.

ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCES**I. Voirie**

- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5 00 m de largeur.

Toutefois cette largeur peut être réduite si les conditions techniques urbanistiques et de sécurité le permettent ou selon les dispositions prévues à cet effet en orientations d'aménagement ou dans la partie graphique du présent règlement.

- Pour les voiries desservant plus de 3 lots la création d'une palette de retournement pourra être exigée.

II. Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service ...) est soumis également à la réglementation spécifique les concernant.

- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**I. Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Electricité téléphone

Dans des opérations autorisées les réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

a) Eaux usées

Dans les zones relevant d'un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Dans les opérations groupées le réseau devra être dimensionné de façon à permettre le raccordement de secteurs qu'il serait amené à desservir ultérieurement.

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système retenu doit alors être adapté à la pédologie à la topographie et à l'hydrologie du sol.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

En secteur 1AUa :

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U. les constructions peuvent être implantées :

- soit à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques
- soit à 5.00m minimum de celles-ci au droit du garage et 3 00 m minimum sur le reste de la façade

Toutefois l'implantation de la construction peut être différente ou imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment pour des raisons architecturales ou d'urbanisme.

- L'aménagement la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes dans les marges de recul peuvent être autorisés.

Toutefois de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

En secteur 1AUI :

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U les installations et constructions doivent être implantées à 5.00m minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant).

- Toutefois l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment pour des raisons architecturales ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

- Le long des routes départementales les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale calculée par rapport à l'axe de la voie :

- RD 766 : à étudier selon le contexte local en agglomération
- RD 13 129 157 : 20 mètres de recul hors agglomération ; à étudier selon le contexte local en agglomération

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

Sauf dispositions spécifiques figurant pour chacun des secteurs concernés dans les Orientations d'aménagement les constructions principales annexes ou dépendances lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.

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

Sans objet.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**Dans le secteur 1AUa :**

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :
 - 60% pour les constructions à usage d'activités économiques
 - 40% pour les autres constructions

(en cas de lotissement ou de groupe d'habitations l'emprise au sol définie ci-dessus s'appliquera à chaque lot ou terrain individualisé).

- L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Dans le secteur 1AUI:

L'emprise au sol n'est pas limitée.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

- La hauteur maximale des autres constructions autorisées mesurée à l'égout de toiture au faîtage et à l'acrotère est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE	ACROTÈRE
1AUa	6.00 m	11.00 m	6.00 m
1AUI	4.00 m	9.00 m / HLL 3.50 m	4.00 m

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**En secteur 1AUa :**

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.

Les constructions devront intégrer les préconisations et prescriptions présentées en annexe 2 du présent règlement.

Clôtures :Sur les voies et emprises publiques et marge de recul :

Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement sans effet de retrait (sauf problème ponctuel lié à l'étroitesse de la rue ou de sécurité).

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Elles seront constituées :

- soit d'un muret en pierre ou maçonné d'une hauteur maximum de 0 80 m pouvant être surmonté d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint ou d'éléments en bois PVC etc, ... le tout n'excédant pas 1.50 m ;
- soit d'une haie végétale d'une hauteur maximum de 1 50m.

L'utilisation de bâches vertes (type brise vent) de panneaux préfabriqués en bois ou en béton est interdite.

Il est rappelé que les portails doivent s'ouvrir vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants (rails) doivent être situés sur la propriété.

Sur les limites séparatives :

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat.

Leur hauteur maximale est fixée à 2.00m.

En secteur 1AU:

Les constructions nouvelles et installations doivent présenter une simplicité de volume d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

Les constructions devront intégrer les préconisations et prescriptions présentées en annexe 2 du présent règlement

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 m éventuellement doublé de haies végétales sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement. Les clôtures des secteurs destinés à l'hébergement touristique devront impérativement comprendre une haie d'essences locales

ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

L'annexe1 du présent règlement fixe les normes applicables.

ARTICLE 1AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

- Les opérations autorisées devront respecter les dispositions prévues en matière d'espace végétal telles qu'elles figurent aux documents graphiques du présent règlement ou aux orientations d'aménagement.

- **En secteur 1AUa** les opérations doivent obligatoirement comporter des espaces d'agrément à disposition de l'ensemble des co-lotis hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux plantations cheminements pour piétons...) représentant 5 % minimum de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Toutefois ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situés en secteur U ou AU et situés à une distance n'excédant pas 200 m.

- Les aires de jeux et de stationnement doivent être paysagées et intégrées u projet urbain

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet