

## **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, des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU, et le cas échéant par les schémas d'aménagement généraux avec lesquels les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

---

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, regroupant des espaces peu ou non bâtis, destinée à recevoir les extensions urbaines de l'agglomération à vocation d'habitat, de services, d'activités diverses et d'équipements collectifs implantés suivant des opérations groupées, des lotissements, des ZAC, et permis groupés. Et ce dans le respect des conditions d'aménagement et d'équipement définies par le PADD et les documents d'orientations générales.

Cette zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

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

---

#### Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon la délibération en date du 26/06/2009
- Les constructions autorisées dans les secteurs affectés par le bruit, le long de la RD 918 (classée voie bruyante), doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux textes en vigueur ou être isolées de ces routes par un dispositif antibruit (mur, talus...) à la charge du pétitionnaire. Cette prescription fait l'objet d'une annexe au PLU.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir selon la délibération en date du 04/12/2013

### **ARTICLE 1 1 AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- 1.1 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.
- 1.2 Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.
- 1.3 Les carrières ou décharges.
- 1.4 Les habitations légères de loisirs.
- 1.5 L'aménagement de terrains pour le camping.
- 1.6 Le stationnement de caravanes ou de plusieurs caravanes sur un même terrain.
- 1.7 Les constructions, travaux ou ouvrages à destination d'exploitation agricole et forestière.
- 1.8 Les constructions à destination d'industrie.
- 1.9 Toute nouvelle construction, déblais et remblais sont interdits dans la bande de 10 mètres par rapport au ruisseau identifiée au plan de zonage.

## **ARTICLE 2 1 AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

- 2.1 En secteur 1AU, les constructions à destination d'habitation non mentionnées à l'article 1AU1 sont admises à condition :
- qu'elles fassent partie d'une opération groupée à vocation dominante d'habitation
  - que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles ou que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone
  - que la conception et la localisation de l'opération respecte les principes d'aménagements énoncés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, (pièce « OAP » du PLU).
- 2.2 Les constructions à destination, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de fonction d'entrepôt, de commerce ou d'artisanat à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
- 2.3 Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres que des animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
- 2.4 Les installations classées à condition qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'habitation, qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 3 1 AU : ACCES ET VOIRIE**

---

#### **3.1 - Voirie**

- 3.1.1 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.1.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique automobile doivent avoir au moins :
- 7 mètres d'emprise pour les voies à double sens
  - 4,50 mètres d'emprise pour les voies à sens unique
- 3.1.3 Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation publique automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour si leur longueur dépasse 40 mètres. L'aménagement sera de forme circulaire.
- 3.1.4 Les voies de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 2,50 mètres d'emprise.

#### **3.2 - Accès**

- 3.2.1 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.
- 3.2.2 Tout nouvel accès sur les routes départementales hors agglomération est interdit.

### **ARTICLE 4 1 AU : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur

## **4.2 - Assainissement**

Les nouvelles constructions se raccordant au réseau collectif unitaire doivent être conçues avec un dispositif équivalent aux constructions raccordées au réseau de collecte séparatif. Ce dispositif doit se situer en limite du domaine public.

### **4.2.1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

La commune étant dotée d'un dispositif d'épuration collectif, le raccordement sur le réseau d'assainissement sera obligatoire pour toute construction raccordable au réseau.

Dès l'établissement du branchement, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances.

### **4.2.2 Eaux pluviales**

La mise en œuvre de techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes sont privilégiées avant le rejet dans le réseau séparatif.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, Les aménagements pourront cependant garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

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

## **4.3 - Electricité - Téléphone – Télédistribution**

4.3.1 Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

4.3.2 Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE 5 1 AU : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription.

## **ARTICLE 6 1 AU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

6.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique les constructions ne doivent pas être implantées à moins :

- de **5** mètres de l'alignement des RD
- de **3** mètres de l'alignement des autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer ouvertes à la circulation publique automobile.

Sont compris dans le calcul du retrait :

- les balcons

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 m.

6.2 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.

6.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantés à l'alignement ou en recul minimum de 1,5 mètre.

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

---

- 7.1 A moins que le bâtiment 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 3 mètres. Cette distance est rapportée à 1m pour les annexes isolées (comme les abris de jardin).
- 7.2 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet mais lot par lot.
- 7.3 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,50 mètre.

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

---

Pas de prescription.

**ARTICLE 9 1 AU :**  
**EMPRISE AU SOL**

---

- 9.1 L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 75% de la surface du terrain.
- 9.2 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet mais lot par lot.
- 9.3 Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 10 1 AU :**  
**HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

- 10.1 La hauteur des constructions principales est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture. Elle ne pourra être supérieure à 7.5 mètres
- 10.2 La hauteur maximale hors-tout des annexes isolées est de 4 mètres
- 10.3 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur des constructions est limitée à 15 m hors tout, sauf pour les éléments ponctuels tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.
- 10.4 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

**ARTICLE 11 1 AU :**  
**ASPECT EXTERIEUR**

---

**11.1 Dispositions générales**

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.

Rappel : au terme de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

### **11.2 Toitures**

- Les toitures doivent comporter au moins deux pans et développer une pente comprise entre 25° et 40°, exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes, des vérandas, des toitures terrasses plates ou végétalisées, des auvents et des constructions annexes qui peuvent être constituées d'un seul pan et déroger aux règles relatives à la pente des toitures.
- Les toitures aspect tôle ondulée ou fibrociment ondulé sont interdites.

### **11.3 Matériaux et coloration**

- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings ...

### **11.4 Murs, clôtures**

- Par leurs aspects, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale.
- Les clôtures en limites séparatives ne devront pas excéder 2 mètres. Les clôtures seront composées soit :
  - d'un mur bahut dont la hauteur ne devra pas excéder 1,50 mètres, et surmonté le cas échéant d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie végétale.
  - par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non d'un grillage.
- Les murs de soutènements peuvent être surmontés soit d'un dispositif rigide à claire voie, d'un grillage ou d'une haie vive dont la hauteur ne peut excéder 2 mètres.
- Les clôtures en limites du domaine public ne devront pas excéder 1,50 mètre. Les clôtures seront composées d'un mur bahut dont la hauteur ne devra pas excéder 1,20 mètre, et surmonté le cas échéant d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie végétale.
- le calcul de hauteur sera compté à partir du terrain naturel

## **ARTICLE 12 1 AU : STATIONNEMENT**

---

12.1 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 inférieure à 80 m <sup>2</sup>	1 emplacement par habitation
- habitation de 80 m <sup>2</sup> et plus	2 emplacements par habitation
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m <sup>2</sup> de salle
- commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 emplacement pour 40 m <sup>2</sup>
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup>
- hôpital, clinique et maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat et atelier automobile	1 emplacement pour 100 m <sup>2</sup>

12.2 La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement et de garage est de 15 m<sup>2</sup>. Les garages incorporés ou non sont alors comptés comme place de stationnement.

12.3 Un emplacement visiteur supplémentaire sera prévu par tranche de 2 logements collectifs

- 12.4 Dans le cadre d'opérations groupées (lotissements, ZAC, permis groupés), il sera prévu une place supplémentaire par lot pour visiteurs implantée le long de la voie principale.
- 12.5 Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

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

---

- 13.1 Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
- 13.2 Dans les lotissements, ZAC et permis groupé valant division, 8% de la superficie de l'opération seront réservés aux espaces verts publics. La moitié de cette surface sera aménagée d'un seul tenant.
- 13.3 Dans les lotissements, ZAC et permis groupé valant division, Il sera planté un arbre à haute tige pour une surface de 100 m<sup>2</sup> d'espace vert public. L'implantation sera privilégiée en bordure de voie.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE 14 1 AU :**  
**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Néant.

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

---

Néant.

**ARTICLE 16 1 AU :**  
**INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Néant.