

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone 1AU

Identification :

La zone 1AU est une zone naturelle actuellement insuffisamment équipée destinée au développement urbain de la commune à court et moyen terme.

Elle comporte un *secteur 1AUB* destiné à l'habitat : Sous le cimetière.

Elle comporte un *secteur 1AUy* destiné au développement d'une zone d'activités intercommunale à l'entrée sud-est du bourg, à l'embranchement de la déviation : la zone d'activités de la Chesnaie. Le secteur 1AUy comprend deux sites : 1AUy « nord » et 1AUy « sud ».

Destination :

Il convient donc d'éviter les occupations et utilisations du sol qui pourraient compromettre une urbanisation cohérente de chacun de ces sites.

Objectifs des dispositions réglementaires :

L'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente (qui peut être aménagée par phase), de qualité (en terme d'aménagement des espaces publics notamment) et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant et les extensions urbaines prévues à long terme.

Les dispositions réglementaires retenues sont la traduction des principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AU 2.

ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- 2 - Sont soumis à autorisation :
 - Les installations et travaux divers (articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme).
 - Les défrichements hors des espaces boisés classés (les défrichements dans les espaces boisés classés sont interdits).

II. Expression de la règle :

- **Sont admises dans l'ensemble de la zone :**
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone.
 - **Sont en outre admises dans le secteur 1AUb sous réserve :**
 - d'être intégrées dans une opération d'aménagement cohérente ne compromettant pas la poursuite de l'aménagement de la zone et garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante et les autres sites d'urbanisation future prévus : lotissement ou ensemble de bâtiments réalisés sur un même terrain,
 - que l'opération projetée intéresse, sauf pour l'opération permettant l'achèvement de la zone pour laquelle il n'est pas fixé de seuil d'opération, un ensemble de plus de 1 000 m² de S.H.O.N. (si cette opération se réalise sous forme de lotissement, la réalisation du programme d'équipement ouvre droit à permis de construire quelle que soit ensuite la taille de l'opération objet de la demande),
 - d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus par la commune ou dans le cadre de l'opération,
 - de prévoir des traitements paysagers en périphérie des zones et dans les emprises et espaces « publics » (espaces de détente, voirie, cheminements,...), comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3),
 - de comporter des liaisons routières et piétonnes avec les quartiers voisins existants ou à réaliser comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3),
- les occupations et utilisations du sol suivantes :**
- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et les bâtiments annexes nécessaires à cet usage.
 - Les lotissements d'habitations.
 - Les constructions et installations à usage d'équipement collectif.
 - Les parcs de stationnement.
 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité

du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

- **Sont en outre admises dans les secteurs 1AUy sous réserve :**

- dans l'ensemble de la zone, de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains,
- pour les terrains situés à proximité immédiate d'habitations existantes, de ne pas générer de nuisances incompatibles avec lesdites habitations,
- pour les terrains situés à moins de 100 m de la station d'épuration, de n'accueillir que des constructions ou installations non fréquentées en permanence par des personnes,
- dans l'ensemble de la zone, d'être intégrées dans une opération d'aménagement cohérente ne compromettant pas la poursuite de l'aménagement de la zone,
- dans l'ensemble de la zone, d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus par la commune ou dans le cadre de l'opération.
- dans l'ensemble de la zone, de respecter les principes d'aménagement figurant aux Orientations d'Aménagement,

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les lotissements d'activités.
- Les constructions et installations à usage d'activités artisanales, industrielles, de bureaux, de services et d'entrepôts.
- Les constructions liées à l'activité agricole dont le caractère industriel ou artisanal est nettement marqué (silo, usine de conditionnement, etc.).
- Les constructions et installations à usage d'activité commerciale complémentaire d'une activité autorisée dans la zone et implantée sur le même lieu.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception des installations classées SEVESO.
- Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve du respect des deux conditions suivantes :
 - a) qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage ou la surveillance des constructions autorisées dans la zone,
 - b) que la construction soit intégrée au volume d'un bâtiment d'activités.
- Les dépôts de véhicules liés à une activité professionnelle.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, bassin de rétention ...).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU 3

ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Définition :

On entend par accès, le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

Pour être constructible, le terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte). Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En outre, dans le secteur 1AUy « sud », pour des raisons de sécurité, **la création d'accès automobiles directs sur la RD 761 est interdite**. Les terrains doivent être desservis à partir d'un réseau de voies interne à l'opération.

2 - Voirie :

Définition :

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle :

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

En outre, dans le secteur 1AUb, les principes d'aménagement figurant aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3) doivent être respectés : principes de desserte automobile et piétonne, hiérarchie des voies ouvertes à la circulation automobile et emprise minimale.

En outre, dans les secteurs 1AUy, les principes d'aménagement figurant aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3) doivent être respectés et la largeur d'emprise des voies de desserte doit être de 12.50 m minimum en intégrant un cheminement piétonnier sécurisé ainsi que des plantations en limite avec le domaine privé pour masquer les clôtures.

Pour la desserte d'un ou deux lots, une voirie d'une emprise minimale de 6 m peut être autorisée.

ARTICLE 1AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

En outre, dans les secteurs 1AUy, une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans le secteur 1AUb, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Dans les secteurs 1AUy, tant que la nouvelle station d'épuration n'est pas mise en service, toute construction ou installation qui nécessite un dispositif d'assainissement doit être équipée, pour être autorisée, d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Dès que la nouvelle station d'épuration sera mise en service, le branchement au réseau collectif d'assainissement sera obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite un dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) sera alors subordonné à la réalisation d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif d'eaux pluviales.

3 - Réseaux divers :

Les branchements et réseaux privés (ex. : électricité, téléphone, gaz,...) doivent être enterrés.

ARTICLE 1AU 5 **CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Expression de la règle :

Dans le secteur 1AUb.

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de ces autres voies.

Dans le cadre d'un ensemble ou groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même constructeur, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie, les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement.

Dans le secteur 1AUy « nord »,

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 40 m de l'alignement de la déviation, aucune aire de stationnement ou de stockage ne peut être autorisée dans cette marge de recul de 40 m. En outre les aires de stockages ne peuvent en aucun cas être situées entre le bâtiment et la déviation, elles seront soit implantées au droit du bâtiment (masquées par un bardage ou une haie pour ne pas être visible de la déviation), soit derrière ce dernier.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m de l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer.
- Les orientations des bâtiments figurant au schéma des Orientations d'Aménagement doivent être respectées (façade la plus longue des bâtiments parallèle à la déviation).

Dans le secteur 1AUy « sud »,

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 25 m de l'alignement de la déviation, aucune aire de stockage ne peut être autorisée dans cette marge de recul de 25 m. En outre les aires de stockages ne peuvent en aucun cas être situées entre le bâtiment et la déviation, elles seront soit implantées au droit du bâtiment (masquées par un bardage ou une haie pour ne pas être visible de la déviation), soit derrière ce dernier.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 28 m de l'alignement de la RD 761, aucune aire de stockage ne peut être autorisée dans cette marge de recul de 28 m.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m de l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer.
- Les orientations des bâtiments figurant au schéma des Orientations d'Aménagement doivent être respectées (façade la plus longue des bâtiments parallèle à la déviation lorsqu'il s'agit d'un bâtiment implanté en façade sur cette voie et parallèle à la RD 761 lorsqu'il s'agit d'un bâtiment implanté en façade sur celle-ci).

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour un motif technique, ne pas respecter les règles précédentes.

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

Expression de la règle :

Dans le secteur IAUb,

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans les secteurs IAUy, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas pour l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles du présent P.L.U., qui peut s'effectuer dans le prolongement de l'alignement existant ou en retrait de ce dernier.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut pour un motif technique s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment.

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

Expression de la règle :

Dans le secteur IAUb, non réglementé.

Dans les secteurs IAUy, la distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au minimum de 5 mètres.

Exception :

Ce recul de 5 mètres minimum peut être supprimé pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

ARTICLE 1AU 9 **EMPRISE AU SOL**

Définition :

Le coefficient d'emprise au sol est égal au rapport entre, d'une part, la projection verticale du volume du bâtiment et, d'autre part, la superficie du terrain.

Les éléments de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture, etc.) et le sous-sol de la construction sont exclus du calcul de l'emprise au sol.

Expression de la règle :

Dans le secteur IAUb, non réglementé.

Dans les secteurs IAUy, la distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au minimum de 5 mètres.

ARTICLE 1AU 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public soit depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement (secteur IAUb), soit entre le point le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant tout remaniement (secteurs IAUy).

Expression de la règle :

Dans le secteur IAUb, la hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 7 mètres soit 2 niveaux (rez-de-chaussée + combles).

Dans le secteur IAUy « nord », la hauteur absolue des constructions ne peut excéder 15 mètres.

Dans le secteur IAUy « sud », la hauteur absolue des constructions ne peut excéder 12 mètres.

Exceptions :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élanement indispensables dans la zone, tels que : relais hertzien, antennes, pylônes, etc.

En outre, dans le secteur 1AUB, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements collectifs.

En outre, dans les secteurs IAUy, une hauteur supérieure peut être ponctuellement autorisée pour des installations nécessaires au fonctionnement de l'activité lorsqu'une contrainte technique l'impose.

ARTICLE 1AU 11 **ASPECT EXTERIEUR**

1. Dans les secteurs IAUy :

1.1 Généralités.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

1.2 Façades.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

La teinte des enduits doit respecter celle des enduits traditionnels (sable beige).

La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie du bâtiment : pour les bâtiments de grand volume la teinte des bardages devra être foncée afin d'alléger les volumes (gris foncé, bleu foncé, vert foncé, brun), alors que pour les petits bâtiments des teintes plus claires pourront être utilisées (gris clair, beige).

Des teintes plus vives peuvent être utilisées ponctuellement pour animer les façades et alléger les volumes (exemples : les arêtières et les menuiseries).

En outre, dans le secteur IAUy « nord », la façade principale du ou des bâtiments édifiés doit donner sur la déviation.

1.3 Toitures.

Les toitures doivent être de teinte ardoise ou reprendre la teinte du bardage utilisé en façade lorsque celle-ci est foncée (cf. infra 1.2 Façades).

Les toitures doivent être d'aspect mat.

Les toitures terrasses ou de faible pente devront être cachées par des acrotères qui seront filants sur l'ensemble des façades.

Les machineries et autres équipements techniques au-dessus de la couverture de la construction doivent avoir un aspect satisfaisant. L'intégration au bâtiment peut être imposée lorsque leur aspect visuel le justifie.

1.4 Publicités et enseignes.

Les publicités et enseignes ne pourront être apposées que sur une façade du bâtiment, ou sur un élément maçonné (mur) disposé soit en clôture, soit en retrait de la limite d'une hauteur maximale de 2 m et d'une longueur maximale de 5 m.

Les publicités et enseignes doivent être posées dans toute leur hauteur en applique sur la façade. Les débordements sont interdits. Elles devront laisser une marge d'1 mètre avant la rive de toiture et l'arête du bâtiment.

1.5 Clôtures.

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'un grillage en treillis soudé métallique plastifié ou laqué, de teinte noire, vert foncé ou galva, monté sur des poteaux métalliques de même teinte.

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

2. Dans le secteur IAUb :

Les dispositions de l'article UB 11 s'appliquent.

ARTICLE 1AU 12

STATIONNEMENT

Expression de la règle :

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

En outre, dans le secteur IAUb :

Les aires de stationnement seront réalisées selon les normes suivantes :

- 1 place de stationnement par logement de type 1, 2 pièces
- 2 places de stationnement par logement de type 3 pièces et plus

Pour permettre le stationnement « visiteurs », un nombre minimum de places de stationnement équivalent au nombre de logements doit être intégré dans les espaces « publics ».

En outre, dans le secteur IAUy « sud » :

Il est exigé :

- pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement pour 20 m² de plancher hors œuvre nets affectés à l'activité,
- pour les établissements industriels ou artisanaux : 1 place de stationnement pour 60 m² de plancher hors œuvre nets,

Toutefois, le nombre d'emplacements de stationnement peut être réduit, sans être inférieur à 1 place pour 120 m² de plancher hors œuvre nets, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à 1 emploi par 25 m².

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes (personnel, clientèle) s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires (livraison).

- pour les établissements commerciaux : 1 place pour 60 m² de plancher hors œuvre nets affectés à l'activité commerciale lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².

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

ARTICLE 1AU 13

**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -
ESPACES BOISES CLASSES**

1 - Espaces libres et plantations :

Dans le secteur IAUb, les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige d'essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (ex. : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.).

En outre, les principes d'aménagement paysagers figurant aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3) doivent être respectés et un espace vert de proximité doit être aménagé sur une emprise minimale de 800 m².

Dans les secteurs IAUy, sur chaque lot, une surface minimale au moins égale à 10% de la surface totale du lot doit être traitée sous forme d'espace vert.

Les reculs par rapport aux voies de desserte interne doivent être traités en espace vert pour au moins 20% de leur surface.

Une haie bocagère doit impérativement être plantée au long des limites séparatives latérales de chaque lot.

En outre, les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement en matière de traitement paysager des franges du site doivent être respectées.

2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1AU 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.