

Chapitre 1 - Disposition applicable au secteur 1AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLUi.

Les projets d'installation ou de construction peuvent y être soumis à interdiction, limitation ou prescription.

Section 1 - 1AU - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

1.1.- 1AU - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dispositions générales

- 1.1.1. Les secteurs soumis aux coulées d'eaux boueuses sont réglementés en plus du règlement ci-dessous au titre VI.
- 1.1.2. L'urbanisation de la zone est possible en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation « chemin d'eau » et « insertion dans la pente ».
- 1.1.3. L'urbanisation de la zone est possible dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou par phase, en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.
- 1.1.4. Chaque opération doit être compatible avec la vocation de la zone et de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone.

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Construction à destination de			
■ Exploitation agricole et forestière			
• Exploitation agricole	X		
• Exploitation forestière	X		
■ Habitation			
• Logement		X	Abri à animaux interdit
■ Commerce et activité de service			
• Artisanat et commerce de détail		X	Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone.
• Commerce de gros	X		
■ Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire			
• Industrie		X	Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone.
• Entrepôt	X		
• Bureau		X	Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Centre de congrès et d'exposition	X		
Usage et affectation des sols			
■ Caveau et monument funéraire	X		
■ Habitation légère de loisir	X		
■ Châssis et serre	X		
■ Plateforme et fosse	X		
■ Aménagement			
• Aménagement ou mise à disposition des campeurs de terrain	X		
• Terrain pour résidences démontables	X		
• Terrain de camping	X		
• Parc résidentiel de loisirs	X		
• Terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés	X		
• Parc d'attraction	X		
• Golf	X		
• Dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes, résidence mobile de loisirs	X		
• Aire d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	X		

Section 2 - 1AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- 2.1.1. Dans le cas d'un terrain d'assiette ayant fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont appréciées au regard du plan de division pour chaque lot.

2.2.- 1AU - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.2.1. Toute construction ou usage et affectation du sol doit être édifée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.2.2. La façade sur rue de la construction principale doit être implantée entre 3 et 5 mètres des voies et emprises publiques,
- 2.2.3. Les annexes d'une construction principale doivent être implantées avec un recul de 3 mètres des chemins ruraux et des chemins d'exploitation.
- 2.2.4. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD7 pour les habitations, hors agglomération,
 - 20 mètres par rapport à l'axe de la RD7 pour les autres constructions, hors agglomération,
 - 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales, hors agglomération,
- 2.2.5. Les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 1 mètre à partir de l'alignement des voies publiques et de la limite d'emprise des voies privées, à modifier ou à créer.

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.2.6. Les constructions sont implantées :
- soit sur limite séparative,
 - soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus rapprochée soit égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 2 mètres, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- 2.2.7. Les annexes peuvent être en limite ou en recul de maximum 0,50 mètres des limites séparatives à condition que leur longueur cumulée sur une seule limite séparative ne dépasse pas 10 mètres.
- 2.2.8. Les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 1 mètre des limites séparatives.

Emprise au sol

- 2.2.9. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Hauteur des constructions

2.2.10. La hauteur des constructions est limitée à :

- Pour les toitures avec une pente supérieure ou égale à 45° : 12 mètres,
- Pour les toitures terrasses ou avec une pente inférieure à 45° : 6 mètres.

2.2.11. La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres.

2.2.12. La hauteur des éoliennes est limitée à 12 mètres.

2.2.13. La hauteur des constructions et usage et affectation du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

2.3.- 1AU - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.3.1. Les affouillements et exhaussements des sols sont limités :

- aux constructions et usage et affectation du sol autorisés dans la zone,
- aux fouilles archéologiques,
- à la compensation hydraulique et environnementale,
- à la protection contre les risques et les nuisances,
- aux bassins de rétention des eaux pluviales.

2.3.2. L'affouillement et exhaussement du sol ne peut excéder 0,60 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement, y compris pour les rampes de garage.

2.3.3. Pour l'unité foncière située au-dessus du niveau de la voie (amont de la rue), la dalle du rez-de-chaussée est implantée au maximum à 0,60 mètre par rapport au niveau de la voie existante ou à créer.

Pour l'unité foncière située au-dessous du niveau de la voie (aval de la rue), la dalle du rez-de-chaussée est implantée au maximum à -0,60 mètre par rapport au niveau de la voie existante ou à créer.

Caractéristiques architecturales des façades

2.3.4. Les façades des constructions doivent s'intégrer aux paysages urbains et aux constructions voisines.

Caractéristiques architecturales des toitures

2.3.5. La pente de la toiture est supérieure à 20°, sauf pour les toitures terrasses.

2.3.6. La toiture de la construction principale a un aspect tuile terre cuite, sauf pour les toitures terrasses.

2.3.7. Pour les constructions sur rue, les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture.

2.3.8. Les éoliennes sont autorisées en toiture.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.3.9. La clôture sur rue est constituée soit :

- d'un dispositif à claire voie éventuellement doublé d'une haie vive,
- d'un mur plein surmonté d'un dispositif à claire voie.

2.3.10. Les clôtures ont une hauteur maximale de :

- 1,20 mètre sur rue,
- 2 mètres en limite séparative.

Performances énergétiques et environnementales

2.3.11. Le développement des énergies renouvelables et les économies de ressource sont à privilégier, notamment par la complémentarité des énergies renouvelables et des énergies traditionnelles.

2.4.- 1AU - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surface non imperméabilisée

2.4.1. 30% des espaces libres sont aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

Espace libre et plantation

2.4.2. Les espaces libres doivent être aménagés et entretenus.

2.4.3. Les plantations existantes doivent être préservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

2.4.4. Les haies sont composées principalement d'essences locales et champêtres.

2.4.5. Un arbre à haute tige doit être planté pour 5 places de stationnement créées.

2.5.- 1AU - STATIONNEMENT

2.5.1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

2.5.2. La superficie pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² minimum hors surface de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

Destination	Conditions	Nombre de place
Logement	Par tranche de 70 m ² entamé de surface de plancher	1 place
	A partir de 150 m ² de surface de plancher	Dont 1 place extérieure
Hébergement	Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher	1 place

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Artisanat	Par tranche entamée de 30 m ² de surface de plancher	1 place
-----------	---	---------

2.5.3. En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement doit répondre aux exigences indiquées ci-dessus.

2.5.4. Pour les vélos :

Destination	Conditions	Nombre de place
Habitation	Dès que la surface de plancher est supérieure à 200 m ²	3% de la surface de plancher sont consacrés à un local vélo
Bureau	Dès que la surface de plancher est supérieure à 100 m ²	3% de la surface de plancher sont consacrés à un local ou abri vélo

Section 3 - 1AU - Equipements et réseaux

3.1.- 1AU - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. L'autorisation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant aux exigences et à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins des autres services techniques.
- 3.1.2. L'emprise des voies ouvertes à la circulation automobile doit être adaptée à l'opération desservie avec un minimum de :
- 4 mètres si la voie est à sens unique,
 - 5 mètres si la voie est à double sens.
- 3.1.3. Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.4. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.
- 3.1.5. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire les exigences en termes de sécurité, de protection civile, de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- 3.1.6. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ainsi qu'aux exigences de la sécurité et du service d'enlèvement des ordures ménagères.

3.2.- 1AU - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction ou usage et affectation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. Les réseaux publics d'électricité sont réalisés en souterrain.
- 3.2.3. Les raccordements sont également réalisés en souterrain.

Desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées domestiques

- 3.2.4. Toute construction ou usage et affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par raccordement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

Limitation à l'imperméabilisation des sols

Eaux pluviales

- 3.2.5. Les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.
- 3.2.6. Sont autorisés :
- les usages et affectations du sol permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques dans les limites d'usage domestique permis par la réglementation en vigueur,
 - les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.7. Les réseaux de communications électroniques sont réalisés en souterrain.
- 3.2.8. Les raccordements sont également réalisés en souterrain.