

# Règlement du PLUi

## Zone 1AU

---

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

---

## EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Les zones à urbaniser correspondent aux « **zones AU** ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel des communes destinés à être ouverts à l'urbanisation.

**La zone 1AU** peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble\* à dominante d'habitat, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. En effet, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existants à la périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone .

## I - Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions

### ARTICLE 1AU 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

#### **Dans l'ensemble de la zone sont interdites :**

- les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les constructions, installations et aménagements à usage agricole et forestier ;
- les nouvelles constructions, installations et aménagements à usage industriel et d'entrepôts ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

### ARTICLE 1AU 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### **ARTICLE 1AU 2.1 : Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées sous conditions :**

- Les constructions, installations et aménagements sous réserve qu'ils soient réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble\* et si l'ensemble des conditions est réuni :
  - Le projet est compatible avec les principes édictés par les orientations d'aménagement et de programmation ;
  - Il ne compromet pas l'urbanisation ultérieure de la zone (desserte, réseaux, etc.) ;
  - Il n'entraîne pas la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement\* à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'extension\* ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient mesurées, c'est à dire que l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante dans la limite de 50m<sup>2</sup>. De plus, ces extensions mesurées\* ne doivent pas compromettre le développement ultérieur de la zone.

- L'extension mesurée\* des constructions, installations et aménagements à usage industriel et d'entrepôts existants et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
  - que l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante.

## II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

### ARTICLE 1AU 3 (ancien art. 6)

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques :

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.

En l'absence de celle-ci, les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement\* ;
- Soit à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement\*.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de l'une des voies au moins.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles :

- pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- pour des raisons de sécurité.

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul\* supérieur ;
- Pour permettre la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### ARTICLE 1AU 4 (ancien art. 7)

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sauf indications graphiques portées au plan de zonage, les constructions, installations et aménagements seront implantés :

- soit en limite séparative\* ;
- soit à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives\*.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;

- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait\* de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la limite séparative\* (ou la limite graphique qui s'y substitue) ;
- Pour les abris de jardins\* ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait\* supérieur.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE 1AU 5** (ancien art. 8)

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Article non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 6** (ancien art. 9)

## **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 7** (ancien art. 10)

## **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE 1AU 7.1 :**

Les constructions doivent respecter les hauteurs définies par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs ».

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone sont soumis au seul plafond fixant la hauteur totale\* maximale.

### **ARTICLE 1AU 7.2 :**

Des dépassements des plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants :

- Dans le cas d'une extension, ou de construction nouvelle contiguë à une construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2017 dont le point le plus haut est supérieur à la hauteur maximale définie par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs », une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée, dans la limite de la hauteur de la construction voisine, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant ;
- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 5.2.3 « Plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

## **ARTICLE 1AU 8** (ancien art. 11)

## **ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Principes généraux**

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes\* et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

### **Toitures**

Pour les constructions nouvelles, dans le cas de toitures à pentes, les couleurs des couvertures seront à dominante de nuances de gris. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

### **Dispositifs d'énergies renouvelables**

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

### **Dispositions applicables aux clôtures**

#### - Dispositions générales

Les murs, murets\*, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres\* de la propriété et des lieux avoisinants.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) sont interdits.

Les clôtures grillagées visibles de l'extérieur pourront être avantageusement doublées d'un accompagnement végétal.

En cas de plantation d'une haie\*, celle-ci devra s'inspirer des haies\* bocagères et comprendre un minimum de trois essences locales.

#### - Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul\* de celles-ci :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres. Les clôtures pleines ne devront pas dépasser 0,80 mètre et pourront être surmontées de dispositifs ajourés et/ou doublées d'un accompagnement végétal.

#### - Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives\* :

En limites séparatives\* visibles depuis les voies et emprises publiques, une harmonie avec la clôture en façade principale sera recherchée. Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

#### - Cas particuliers

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour la réfection et/ou l'extension de murs de qualité (murs de clôture en schiste) existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité et une bonne insertion urbaine dans le tissu environnant ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes) ;
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.).

## ARTICLE 1AU 9 (ancien art. 13)

### OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres\* de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

Pour tout projet, hors secteur de plan masse, une surface minimale d'espaces libres\* doit être réservée à hauteur de 25% de la surface totale de l'unité foncière\*.

## ARTICLE 1AU 10

### OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces libres\* tels que définis à l'article 9.

## III - Dispositions relatives aux équipements et réseaux

## ARTICLE 1AU 11 (ancien art. 3)

### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés. Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné.

Les accès\* et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

## **ARTICLE 1AU 12** (ancien art. 4)

## **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **ARTICLE 1AU 12.1 :**

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur (récupération des eaux de pluie, voir également article 12.3). Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

### **ARTICLE 1AU 12.2 :**

#### **Eaux usées**

- **Dans les secteurs classés en assainissement collectif** dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le zonage d'assainissement.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

#### **Cas spécifiques**

Pour les parcelles non desservies\* ou non raccordées\*, les constructions nouvelles devront être desservies ou raccordées au réseau collectif public d'assainissement.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie\*, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif.

- **Dans les secteurs classés en assainissement non collectif** dans le zonage d'assainissement :

Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

### **ARTICLE 1AU 12.3 :**

#### **Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage pluvial le cas échéant (Cf. Annexes sanitaires, zonage pluvial).



Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation, etc.), autre que celui des eaux de pluie peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur. En particulier :

- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés ;
- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

#### **ARTICLE 1AU 12.4 :**

#### **Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **ARTICLE 1AU 13 (ancien art. 12)**

#### **OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 5).

#### **ARTICLE 1AU 14**

#### **OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS**

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).