

ZONE 1AUa DISPOSITIONS APPLICABLES

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat et également destinée à l'implantation d'équipements collectifs, activités économiques et de services nécessaires à satisfaire les besoins de la population sans préjudice de la qualité de vie au regard d'éventuelles nuisances.

La zone 1AUa comporte un **secteur 1AUah**, où des règles de hauteur spécifiques s'appliquent dans le périmètre immédiat de l'église.

Des orientations d'aménagement par secteur ont été définies pour ces sites. Elles se superposent au règlement de zone et elles s'appliquent selon un rapport de compatibilité.

ARTICLE 1AUa1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment ;
- Les terrains de camping et de caravanning, et les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- Les constructions et les aménagements à destination industrielle ou agricole à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-après ;
- Les dépôts de ferraille, de véhicules désaffectés ou accidentés, de matériaux de démolition et de tout autre déchet ou gravats ;
- Les exhaussements et affouillements des sols soumis à autorisation, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des projets autorisés ou à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement ou de gestion des nuisances, nuisances sonores en particulier ;
- Le comblement des mares et des talwegs de ruissellement indiqués au plan de zonage (au titre de l'article L 123.1.7) est également interdit.

ARTICLE 1AUa2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

NE SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES, QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES :

- Les constructions et les aménagements nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, etc., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales) et de la voirie sont autorisés sous réserve d'un impact maîtrisé sur le milieu naturel et les paysages et à condition d'être compatible avec le caractère de la zone. Certains des articles suivants pourront alors ne pas être appliqués ;

- Le cas échéant, les activités agricoles lorsqu'il s'agit d'extension, annexe, transformation ou reconstruction de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiés ;
- Le cas échéant, dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence de risque n'est pas écartée.
- Cette prescription ne concerne pas les projets d'extension mesurée et les annexes.
- Le long des talwegs permettant une régulation naturelle des eaux pluviales, une zone non aedificandi de 2,5 m de part et d'autre de l'axe du talweg pourra être exigé afin de garantir le libre écoulement des eaux.
- Les abris de jardin sont autorisés sous réserve d'être invisibles depuis la voie publique et d'être réalisés en fond de parcelle. Un aménagement paysager de type bocager doit être prévu sur 3 des côtés de la construction. Un seul abri de jardin est admis par habitation.

ARTICLE 1AUa3

ACCES ET VOIRIES

CONDITIONS DE DESSERTE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériel de lutte contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

La longueur des voies en impasse ne peut excéder 120 m. Un dispositif différent pourra être imposé en compatibilité avec les orientations d'aménagement, le cas échéant.

ACCES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, en particulier lorsque les conditions de visibilité ne sont pas suffisantes (par exemple sortie de garage ne présentant pas de condition de visibilité suffisante, pose d'un portail selon un retrait insuffisant pour permettre l'arrêt ou le stationnement en dehors des voies et espaces publics, etc.).

Les accès doivent être aménagés en fonction du développement potentiel de la circulation. Il est notamment souhaitable d'éviter la création d'accès sur les axes de circulation importants ou dans les zones mal perçues par les automobilistes. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la route de moindre importance doit être privilégié.

En cas de pose d'un portail, il est exigé un retrait suffisant pour permettre l'arrêt ou le stationnement des véhicules en dehors de l'emprise publique. Ce retrait doit permettre le stationnement hors voirie et trottoirs.

Le retrait ne doit pas être inférieur à 3,5 m pour les constructions à destination d'habitation. Il ne doit pas être inférieur à 5 m de l'emprise des voies pour les autres constructions. De plus, en cas de destination nécessitant l'utilisation de véhicules lourds (PTAC supérieur à 3,5 t) un retrait plus important pourra être imposé. Les aménagements devront assurer de bonnes conditions de sécurité et de visibilité.

Dans le cas d'aménagement d'une bande d'accès privative, la largeur du passage doit être au moins égale à 5 m sur toute sa longueur.

Les accès aux constructions et installations situés en façade de la VC4, de la RD 543 et de la RD 543E doivent être jumelés ou groupés.

De plus, et dans tous les cas, les accès jumelés ou groupés pourront être imposés pour des opérations d'ensemble.

Pour les opérations groupées impliquant au moins la réalisation de 3 constructions d'habitation, il pourra être imposé, en espace non privatif, la possibilité d'un raccordement de voirie ultérieur avec des opérations mitoyennes.

ARTICLE 1AUa4

DESERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES DOMESTIQUES :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif) et les dispositions du Règlement d'Assainissement Collectif Communautaire.

En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire.

Pour les secteurs identifiés en zonage d'assainissement collectif, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques.

ASSAINISSEMENT DES EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions définies par la réglementation en vigueur et par le Règlement d'Assainissement Communautaire. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public des eaux usées, si elle est autorisée par le gestionnaire de réseaux, peut être soumise à un prétraitement approprié conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

EAUX PLUVIALES :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. 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 les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le traitement des eaux pluviales devra se faire à la parcelle (tranchée drainante, mare, noue, etc.). Le dimensionnement des ouvrages tiendra compte de l'ensemble des installations et constructions réalisées ou à réaliser sur le terrain, au regard de l'imperméabilisation des sols, pour au moins un orage décennal (44,2 mm en 24 h). Cependant, lorsqu'il existe un réseau public suffisant, il pourra être autorisé de rejeter les eaux pluviales des parcelles y compris des voiries à un débit de fuite de 2 l/s/ha (ce débit correspondant soit à un orage décennal, soit à 44,2 mm en 24 h).

Dans tous les cas, dans les opérations (lotissement, permis groupés, etc.) où la surface imperméabilisée (de type parking et voirie) est de plus de 400 m² ou de plus de 15 places de parking, il devra être installé un séparateur à hydrocarbures garantissant un rejet avec des teneurs en hydrocarbures inférieures à 5 mg/l.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements et raccordements doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques, ainsi que jusqu'au passage de la ligne existante en domaine public. Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires peuvent par ailleurs être prévues dans les façades et les clôtures.

ARTICLE 1AU5**CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

La superficie du terrain d'assiette doit être au moins égale 1000 m².

Cette disposition pourra ne pas être appliqué dans le cas d'un reliquat de terrain ou d'un terrain enclavé entre deux parcelles déjà bâties, ou réduit par une acquisition pour le domaine public, et qui ne respecterait pas ces caractéristiques, sous réserve de la réalisation d'un dispositif d'assainissement cohérent avec le projet de construction. Les terrains à bâtir devront s'inscrire au minimum dans un cercle de 20 mètres de diamètre.

ARTICLE 1AU6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies.

ARTICLE 1AU7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les limites séparatives s'entendent comme limites de propriété. Elles comprennent les limites aboutissant aux voies et emprises publiques et les limites de fonds de parcelles.

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en retrait par rapport aux limites séparatives selon une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction et qui ne peut pas être inférieure à 3 m.
Distance = $h/2 \geq 3$ m.
- soit sur une des limites séparatives latérales avec un retrait par rapport aux autres limites latérales au moins égal à une distance équivalente à la moitié de la hauteur de la construction et qui ne peut pas être inférieure à 3 m.
D = 0 et $h/2 \geq 3$ m par rapport aux autres séparatives latérales.

Ces dispositions valent sauf extensions et transformations de bâtiments si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble des limites séparatives.

Ces dispositions ne concernent pas les abris de jardin, qui doivent être implantés soit en retrait de 1 m par rapport à la limite séparative soit sur une des limites séparatives.

ARTICLE 1AU8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions implantées sur une même parcelle peuvent être contiguës ou non.

ARTICLE 1AU9**EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions à usage de commerce ou d'activité ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AU10**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à 3 niveaux habitables, soit R+1+combles et 10 m par rapport au sol avant travaux.

En secteur 1AUah, la hauteur des constructions est limitée à 2 niveaux habitables, R+combles et 8,5 m par rapport au sol avant travaux.

Cette disposition ne s'applique pas pour les travaux portant sur une construction régulièrement édifiée ne respectant pas ces règles.

ARTICLE 1AUa11

ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Les constructions et installations doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site. Elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de formes et de percements.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions. Le rythme des ouvertures et leur modénature (type de décor) devront notamment être préservés.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.

Les colorations des façades, y compris des constructions annexes telles que les garages et abris de jardins, devront être en harmonie avec le site, l'architecture et les matériaux locaux, de préférence choisie à base de tons beige et ocre clair pour les matériaux enduits. Les couleurs vives sont interdites en façades et en huisserie.

Les matériaux de couverture doivent présenter un aspect comparable aux toitures traditionnelles locales en faisant référence aux matériaux suivants : ardoise naturelle, tuile terre cuite plate, tuile terre cuite mécanique, ou encore couverture végétale.

Sur justification liée à des contraintes spécifiques, des exceptions peuvent être admises pour les constructions à destination d'activité, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt. L'exception pourra également s'appliquer aux constructions de toute nature pour favoriser l'utilisation des énergies renouvelables. Cependant, les panneaux solaires devront être intégrés dans la toiture.

Pour les extensions et annexes vitrées, les toits seront tolérés sans pente minimale de toitures et les matériaux transparents ou translucides seront autorisés comme matériaux de construction et de couverture.

TOITURES

Les éléments principaux des toitures devront être à deux ou quatre versants dont la pente sera supérieure ou égale à 45°. Une pente plus faible pourra être autorisée pour les constructions nouvelles à destination d'entrepôt ou abritant une activité, et sous réserve de justification technique ou fonctionnelle.

Cette disposition ne concerne pas les équipements collectifs.

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant ou de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente inférieure à celle fixée plus haut. Toutefois, la pente des bâtiments devra être réalisée en harmonie avec celle des bâtiments existants.

Les lucarnes pendantes, les lucarnes rentrantes et les chiens assis sont interdits. Les lucarnes à joues galbées ne sont autorisées que sur les toitures en chaume.

CLOTURES

Lorsqu'elles existent, les clôtures doivent être conçues sous la forme de clôtures végétales composées d'essences locales. Elles peuvent être doublées de lisses ou grillage ajourés. Elles doivent présenter un soubassement plein de 5 cm de hauteur hors-sol en bordure de voie et d'emprise publique.

En bordure de voies ou d'espace public, la hauteur des clôtures de toute nature ne doit pas dépasser 2 m par rapport au sol naturel et 1,80 m pour les murs pleins.

ELEMENTS TECHNIQUES

Les aires de stockage de matériaux, citernes et assimilés, lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public doivent être masquées par un dispositif paysager, sans préjudice pour leur accessibilité.

Les antennes doivent être placées de manière à être invisibles depuis la voie publique, sauf impossibilité technique.

ARTICLE 1AU12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris.

Tout projet susceptible d'accueillir du public ou de générer une activité commerciale ou de service, tel qu'il soit, doit prévoir des possibilités de stationnement suffisantes compte tenu de sa destination et des potentialités maximales de fréquentation du site. En tout état de cause, les minimums fixés sont les suivants :

Pour les habitations individuelles, il est exigé au moins 3 places de stationnement par habitation sur la propriété. Dans les opérations impliquant la réalisation de lotissement ou opération groupée de plus de 5 maisons, il est exigé 3 places de stationnement par habitation sur la propriété plus une place visiteur par habitation réalisée en dehors de la propriété.

Pour les hôtels restaurants, 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et 1 place par chambre. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.

Pour les constructions à destination d'activités artisanales ou commerciales, bureaux et services, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHOB hors stationnement couvert ou par tranche de 50 m² de surface de vente pour une activité commerciale. Au-delà de 500 m² de surface de vente, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 25 m². Il est par ailleurs exigé, au minimum 1 place par personne employée.

Pour les constructions à destination d'entrepôts, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de SHOB hors stationnement couvert.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements et services publics et d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, de la fréquentation estimée, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité.

Pour les reconstructions après sinistre ou en cas de changement de destination, les places de stationnement ne sont exigées qu'en fonction des besoins complémentaires éventuellement créés par rapport à la situation ancienne.

ARTICLE 1AU13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations et paysagements (haies, alignements plantés, etc.) doivent être réalisés au moyen d'essences locales. Les écrans végétaux en Thuyas et Lauriers sont interdits en façade de voie ou d'espace public.

Les parties de parcelles situées entre la façade des constructions nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde peuvent être traitées en espaces verts, parking, terrasse, etc. mais elles doivent faire l'objet d'un aménagement paysager conçu en rapport avec le caractère de la voie qui les borde.

Dans le cas de constructions abritant des activités : les espaces non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagés en espaces verts ou aires de détente, et plantés d'au moins un

arbre à haute tige pour 100 m² de leur superficie. Les aires de stockage à l'air libre doivent être entourées de clôtures végétales composées d'essences locales dont la hauteur possible de développement est supérieure à 2 m.

Tout lotissement ou groupe d'habitations individuelles de plus de 5 maisons doit faire l'objet d'un aménagement paysager commun (espace vert, plantation d'alignement, rideau brise vent etc.) conçu en fonction des constructions nouvelles et de l'environnement.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public doivent être masqués par un écran végétal d'essences locales planté dans la partie située entre la façade de la construction et la limite de la voie ou de l'espace public qui borde la parcelle.

Les parcs de stationnements publics ou privés à l'air libre, d'une capacité de stockage égale ou supérieure à 50 véhicules doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans laquelle la superficie réservée aux espaces verts plantés ne doit pas être inférieure à 10 % de la superficie totale du parc.

Lorsque la taille de l'opération, quelle que soit sa localisation, est supérieure à 1 ha, elle doit obligatoirement comporter un ou plusieurs espaces verts communs d'une superficie totale égale ou supérieure à 10 % de la superficie totale aménagée, dont la moitié d'un seul tenant, comportant arbustes et arbres de haut jet.

ARTICLE 1AUa14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,4 pour les habitations. Il peut être porté à 0,6 lorsque les bâtiments comprennent des locaux abritant une activité.

ZONE 1AUB DISPOSITIONS APPLICABLES

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Zone à urbaniser destinée à l'accueil d'une activité de service spécifique : cimetière animalier.

Des orientations d'aménagement par secteur ont été définies pour ce site. Elles se superposent au règlement de zone et elles s'appliquent selon un rapport de compatibilité.

ARTICLE 1AUB1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITES TOUTES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NON MENTIONNEES À L'ARTICLE 2.

ARTICLE 1AUB2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

NE SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES, QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES :

- Les constructions et les aménagements nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, etc., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales) et de la voirie sont autorisés sous réserve d'un impact maîtrisé sur le milieu naturel et les paysages et à condition d'être compatible avec le caractère de la zone. Certains des articles suivants pourront alors ne pas être appliqués ;
- Le cas échéant, dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence de risque n'est pas écartée.
- Cette prescription ne concerne pas les projets d'extension mesurée et les annexes.
- Les constructions et installations à destination de commerce et artisanat lorsqu'elles sont liées à des prestations de service spécifiques au caractère de la zone: stèle et abris ou préaux notamment.

ARTICLE 1AUB3

ACCES ET VOIRIES

CONDITIONS DE DESSERTE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériel de lutte contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

ACCES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, en particulier lorsque les conditions de visibilité ne sont pas suffisantes (par exemple sortie de garage ne présentant pas de condition de visibilité suffisante, pose d'un portail selon en retrait insuffisant pour permettre l'arrêt ou le stationnement en dehors des voies et espaces publics, etc.).