

CHAPITRE V

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU

Les règles du présent chapitre sont appréciées au regard de chacun des terrains issus d'une division en propriété ou en jouissance, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 AU-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux,
- les constructions à usage agricole,
- le stationnement des caravanes isolées hors des terrains aménagés,
- les terrains de camping et de caravanes aménagés,
- les aires naturelles de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les carrières,
- les dépôts de toute nature,
- les décharges, les déchetteries ou les installations de traitement des ordures ménagères,
- les constructions non expressément autorisées par l'article 1 AU-2.

Article 1 AU-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipements collectifs, bureaux et services, de commerces et d'artisanat, de stationnement, sont autorisées à condition de faire partie d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble ou d'une ou plusieurs opérations groupées :

- raccordable directement aux voiries et réseaux publics,
- organisée de manière à permettre une intégration satisfaisante avec les opérations voisines précédemment réalisées ou à réaliser dans la ou les zones adjacentes.

- les installations classées rendues nécessaires par les constructions précédemment autorisées, éventuellement susceptibles de créer des nuisances parfaitement prévisibles et spécifiées par l'exploitant qui aura pris toutes les mesures pour en limiter les inconvénients et dont l'instruction réglementaire aura reçu une suite favorable sont autorisées,

- les affouillements et exhaussement du sol, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sport sont autorisés s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de l'opération.

- ne sont admis, par parcelle, outre la construction principale, qu'une seule construction annexe ou de dépendance et qu'un unique carport.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 AU-3 : Accès et voirie

3.1. - Accès :

- Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée soit directement, soit par une servitude de passage constituée par un acte authentique lui conférant un passage suffisant sur fonds voisin d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévue notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

- Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

3.2. - Voirie :

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

- Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics et de lutte contre l'incendie, de faire aisément demi-tour.

- La création de voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimum de plate forme : 9,5 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées destinées à devenir des voiries publiques double sens et 7 mètres dans le cas de voies privées ou publiques à sens unique.
- la largeur de plateforme des voiries de desserte terminale doit être adaptée au trafic qu'elle génère.

Article 1 AU-4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2 - Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3 - Eaux pluviales :

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2 000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire.

Le pétitionnaire doit privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zero, à titre d'exemple :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

4.4. - Electricité, téléphone et télédistribution :

Pour toute opération d'aménagement ou toute opération groupée, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain.

Article 1 AU-5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article 1 AU-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantée en limite ou en recul des voies et emprises publiques ou aux limites s'y substituant.

Le carport doit être implanté l'alignement des voies et emprises publiques ou aux limites s'y substituant.

Les constructions annexes non accolées d'une superficie d'une superficie inférieure ou égale à 10 m² peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des cheminements réservés aux piétons et vélos. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment annexe au point le plus proche de l'axe des cheminements réservés aux piétons et vélos, au moins égale à 1,50 mètres.

Article 1 AU-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en recul. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

Le carport doit être implanté sur l'une des deux limites séparatives.

Les constructions annexes non accolés (y compris les abris de jardin) doivent être implantées sur la limite opposée à l'accès principal au terrain (accès handicapés) sur une profondeur de 5m maximum et jamais à moins de 10 m de la limite sur laquelle s'effectue l'accès principal.

Les constructions annexes non accolés peuvent être implantés en limite séparative ou en recul. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment annexe au point le plus proche de l'une de ces limites séparatives, doit être au moins égale à 1,50 mètres.

Article 1 AU-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article 1 AU-9 : Emprise au sol

L'emprise au sol ne doit pas excéder une superficie de :

- 30 m² s'agissant du carport ;
- 10 m² s'agissant des constructions annexes non accolés ;
- 10 m² s'agissant de la construction annexe ou de la dépendance.

Article 1 AU-10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. - Hauteur absolue :

La hauteur des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture et 9 mètres au faitage, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, ...

La hauteur du carport ou de toute construction annexe non accolée doit être inférieure ou égale à 3 m.

10.2. – Exceptions :

Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes 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.

Les règles de hauteur ne concernent pas les édifices publics, réservoirs et installations techniques.

Article 1 AU-11 : Aspect extérieur

11.1. - Règle générale :

Le projet 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 constructions 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.

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

11.2. - Toitures – volumes :

- Il est conseillé une couverture de forme très simple, bien adaptée au parti architectural.
- Les toitures-terrasses non accessibles sont autorisées à condition d'être végétalisées.
- La toiture à une seule pente doit être réservée à des cas particuliers, par exemple pour couvrir une habitation dans le même sens que la pente du terrain ce qui est une manière de l'intégrer.
- Les toitures à une seule pente à contre sens de la pente du terrain sont interdites.
- La pose en toiture–couverture d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables (chauffe eau, capteurs solaires, etc.) est autorisée.
- La toiture des carports et des constructions annexes non accolées doit être de faible pente (entre 0 et 15% ou 0 et 8,5°) et pourra être végétalisée

11.3. - Coloration de façades :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre) est interdit.
- Les bardages d'aspect bois naturel sont autorisés sauf s'ils portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

11.4. - Les clôtures :

- Les clôtures devront présenter un aspect aussi simple que possible et seront composées d'un grillage ou d'éléments d'aspect bois naturel verticaux ajourés doublées de haies arbustives (utilisation préconisée d'espèces végétales indigènes) et, s'il y a lieu, d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m.

- Sont interdits des motifs constitués à partir d'éléments hétéroclites.

Article 1 AU-12 : Stationnement

12.1 - Extensions de constructions existantes :

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.2 - Exceptions :

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de constructions existantes (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extensions de constructions existantes à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface hors œuvre nette des planchers existants.

12.3 – Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

12.4 - Dispositions générales :

En cas de réhabilitation ou transformation, les surfaces intérieures existantes affectées au stationnement doivent être conservées.

12.5 - Reconstructions :

En cas de reconstruction après démolition, un emplacement intérieur pour le stationnement devra être aménagé par logement sauf en cas d'impossibilité technique telle que largeur de la rue insuffisante.

12.6 - Normes générales :

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- construction à usage d'habitation : 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales :
 - o 1 emplacement pour 80 m² de surface de plancher ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :
 - o 1 emplacement pour 80 m² de surface de plancher,
 - o à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules de livraisons qui seront déterminés selon les besoins générés par chaque activité ;
- établissement accueillant du public (salles de réunions, de spectacles, tribune, etc) : l'autorité compétente procédera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser, avec un minimum d'un emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible ;

12.7 - Cas particuliers :

Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.8 – Normes générales :

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m² en cas de local à usage collectif.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être créés dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales : aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m², à partir de 100 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales : aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m², à partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :
3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.
Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.
- établissement d'enseignement du 1er degré : 2 emplacements par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
1 emplacement pour 10 chambres,
1 emplacement pour 25 m² de salle de restaurant.
- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m² de surface de plancher.
- établissements paramédicaux et foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m² de surface de plancher.
- résidences universitaires, foyers d'hébergement : 1 emplacement de 0,75 m² pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté.

12.9 - Cas particuliers :

Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Article 1 AU-13 : Espaces libres et plantations- espaces boisés classés

Chaque unité foncière doit comporter une superficie minimum de 40 % aménagée en un ou plusieurs espaces verts non imperméabilisés. Les toitures végétalisées et les aires de stationnement traitées en matériaux drainants et infiltrants entreront dans le calcul de cette superficie non imperméabilisée.