

ZONE 1AU

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions destinées :
 - à l'industrie,
 - aux activités de loisirs et de plein air,
 - à l'exploitation agricole ou forestière.
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- e) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- f) Les Habitations Légères de Loisirs.
- g) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

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

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre.
- b) Concernant les opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble : les constructions installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur.
- c) Concernant les opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble : seules les opérations portant sur une surface minimum de 1 ha ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface « résiduelle » de la zone est inférieure à 1 ha sont autorisées.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (lorsque l'accès permet la desserte de plus d'un logement, il doit être constitué d'une voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

VOIRIE

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Ainsi, la création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise à la condition suivante : **la largeur minimale de chaussée est de 5 m.**

En cas de création d'une ou plusieurs voies en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour par une aire de manœuvre de 10 m de rayon minimum ou par une aire de manœuvre dont les dimensions sont :

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- dans le cas de réhabilitation et/ou de reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (hormis les piscines) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à **3 mètres**.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- dans le cas de réhabilitation et/ou de reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure à l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction par rapport au terrain naturel.

Aucun point d'une **construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin** ne pourra être à plus de **4 mètres** de hauteur par rapport au terrain naturel et par ailleurs la hauteur de ces constructions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction principale.

Pour les autres constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions ne doit pas excéder **7 mètres (soit R+1)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toutes constructions ou installations doit respecter les principes et règles suivantes :

PRINCIPES

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

REGLES

Parements extérieurs

Les teintes autorisées sont définies en annexe 1 du présent règlement.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même aspect que la construction principale.

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

Les décors anciens, bandeaux, sculptures, ferronneries, linteaux, chaînages, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenus et restaurés.

La teinte des huisseries devra être en harmonie avec celle des façades du bâtiment.

Toitures

Les couvertures auront une pente entre 30% et 40% ou entre 80% et 120%.

Les toitures terrasses sont cependant autorisées.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture.

En dehors des toitures terrasses, les constructions devront proposer au moins deux pentes, à l'exception des annexes de moins de 20 m² de surface de plancher.

Clôtures

Les clôtures anciennes constituées d'un muret et d'un dispositif à claire voie seront maintenues et/ou restaurées.

La hauteur maximale des **clôtures séparatives** est de **1,80 mètre**.

Les **clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques** ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **1,60 mètre**. Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 m surplombé par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie.

Dans le cas d'un mur bahut, l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. Ce mur devra présenter la même teinte que la construction principale.

Equipements techniques privés

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

- **pour les constructions à usage d'habitation** : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher de logement créée,

