

*La zone 1AU est destinée à recevoir à court termes des constructions à vocation principale d'habitat.*

**RAPPELS**

**ARTICLE 0**

**0.1 Périmètre de nuisance sonore**

Néant.

**0.2 Clôtures**

Les clôtures, sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.144.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) sont soumises à autorisation en raison de l'existence du P.L.U.

**0.3 Installations et travaux divers**

Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**ARTICLE 1**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnés à l'article 1AU2.

**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL  
ADMISES SOUS CONDITIONS**

**ARTICLE 2**

Sont admis sous conditions :

**2.1 Les constructions à usage :**

- . d'habitation
- . de stationnement de véhicules directement nécessaires aux besoins de la zone
- . de bureaux et services
- . d'annexes et de dépendances autres que celles nécessaires à la vie ou la commodité des occupants et utilisateurs de la zone,

**2.2 Les installations et travaux divers suivants :**

- . les aires de jeux et de sport dès lors qu'elles sont ouvertes au public
- . les aires de stationnement ouvertes au public
- . les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 mètres de dénivelé dès lors qu'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone,
- . Les dépôts de matériaux en vrac, à l'air libre.

**2.3 Les constructions ou occupations du sol citées aux précédents alinéas des paragraphes 2.1 et 2.2 sont admises à condition que les équipements suivants soient réalisés :**

- . le réseau d'eau de caractéristique suffisante pour obtenir une protection incendie correcte du secteur
- . le réseau d'assainissement et d'eau pluviale
- . le réseau d'électricité
- . le réseau d'éclairage public
- . la voirie

Les constructions au "coup par coup" sont autorisées.

**ACCÈS ET VOIRIE****ARTICLE 3****3.1 Accès**

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et de l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, ainsi que l'accès et 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 du trafic et de la sécurité de la circulation.

**3.2 Voirie**

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services à la population (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

De plus, dans les zones résidentielles, la voirie doit être dimensionnée de façon à pouvoir accueillir au minimum une voiture en stationnement par logement par unité foncière riveraine.

**DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****ARTICLE 4****4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

**4.2 Assainissement****4.2.1 Eaux usées**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées. Toutefois, en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement individuel ou groupé sera obligatoire dans les limites de la réglementation en vigueur.

**4.2.2 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

**4.2.3 Plan de zonage d'assainissement**

Lorsque le plan de zonage d'assainissement sera approuvé, ses dispositions s'imposeront aux articles ci-dessus.

**4.3 Réseaux divers**

Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis.

**CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS****. ARTICLE 5**

Pas de prescription.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX  
VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****. ARTICLE 6****6.1 Constructions principales et constructions annexes**

Les constructions doivent être édifiées avec recul minimal de 5 mètres par rapport à la voie automobile.

**6.2 Constructions à l'arrière des parcelles.**

Les dépendances, annexes et abris de jardin pourront être construits à l'arrière de la parcelle.

Les constructions principales situées en second rang d'urbanisation sont interdites.

**6.3 Cas particuliers des édifices techniques communs de moins de 10 m<sup>2</sup>**

Les édifices techniques communs (poste de transformation, poste de relevage, etc.) de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent être implantés :

- soit en limite du domaine public
- soit en recul minimal de 5 mètres.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX  
LIMITES SÉPARATIVES****. ARTICLE 7****7.1 Cas général**

Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, tout point de la construction doit se trouver :

- soit contiguë à une limite séparative au moins,
- soit en recul d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur par rapport au terrain naturel ( $R \geq H/2$ ), sans être inférieure à 3 mètres.

**7.2 Cas particulier des constructions annexes des édifices techniques de moins de 10m<sup>2</sup>**

Les constructions annexes peuvent être implantées :

- soit contiguës à une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en respectant les prescriptions de l'alinéa 7.1

**7.3 Cas particuliers** des perrons, terrasses non couvertes et marches d'escalier, édifices à caractère monumental recevant du public.  
Pas de prescription.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT  
AUX AUTRES DANS UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

**. ARTICLE 8**

Pas de prescription.

**EMPRISE AU SOL**

**. ARTICLE 9**

**9.1 Cas général**

L'ensemble des constructions sur une unité foncière ne doit pas couvrir une emprise supérieure à 40% de la surface de cette unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas :

- En cas de reconstruction à l'identique de bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLU.
- Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 400 m<sup>2</sup> à la date d'opposabilité du PLU.

**HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**. ARTICLE 10**

**10.1 Constructions principales**

- La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 8,5 mètres.
- La hauteur d'une construction se mesure entre le point le plus haut du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation, et le point le plus haut de la construction à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques...

**10.2 Constructions annexes**

La hauteur est limitée à 3,5 mètres à l'égout de toiture. La pente de la toiture n'excédera pas 30°.

**ASPECT EXTÉRIEUR****ARTICLE 11**

A titre indicatif, un nuancier de couleurs est annexé au PLU.

**11.1 Constructions principales**

- . Les murs en agglomérés ou en briques non crépis ou non habillés sont interdits
- . Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enfouies, placées en des lieux où elles ne sont pas visibles depuis les voies publiques.
- . Les murs et toitures des constructions annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale, sauf s'ils ont l'aspect du bois.
- . Les constructions annexes sommaires réalisées avec des moyens de fortune, sont interdites.

**11.2 Clôtures en limite de domaine public**

Les clôtures en limite du domaine public doivent être constituées soit:

- . d'un dispositif à claire-voie, éventuellement supportées par un mur-bahut,
- . d'une haie vive composée d'essences végétales locales variées.

La hauteur des murs, murets, en limite du domaine public, est limitée à 0,80 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.

La hauteur de l'ensemble du dispositif ne doit pas excéder 1,50 mètres.

**11.3 Edifices et coffrets techniques**

- . Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et des revêtements
- . Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enfouies ; ou en cas d'impossibilité, placées en des lieux où elles sont peu visibles depuis les voies publiques
- . Les boîtes aux lettres ne doivent pas être en saillie de plus de 10 cm par rapport à la façade ou à la clôture sur laquelle elles sont implantées.

**STATIONNEMENT****ARTICLE 12**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves doit être assuré hors des voies publiques. Il devra notamment être prévu un minimum de 2 places de stationnement par logement.

**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**. ARTICLE 13**

L'espace compris entre la limite du domaine public et la façade de la construction principale doit être traité en jardin et végétalisé (en dehors des accès véhicules et piétonniers de la construction).

A titre indicatif, une liste d'essences locales de végétaux est annexée au PLU.

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

**. ARTICLE 14**

Pas de prescription.