

RÈGLEMENT ÉCRIT

ZONE 1AU

Caractère de la zone (*ce préambule n'a pas de valeur normative*)

La zone 1AU est appelée à permettre un premier développement du village

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article 1AU 2

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition que, en sus, elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de l'agglomération et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le présent règlement et par les orientations d'aménagement et à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement,

- les constructions à destination
 - + d'habitation,
 - + de commerce, de bureau,
 - + d'équipements collectifs
- les aires de jeux et de sports
- les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public.

Les programmes de logements de plus de 10 lots ou plus de 1200 m² de surface de plancher habitation devront comporter au moins 20% de la surface de plancher autorisée en logements sociaux.

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- ACCÈS :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne pour la circulation pourra être interdit.

2- VOIRIE :

- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner.
- Les caractéristiques des voies nouvelles ne pourront être inférieures à

a) 5 mètres d'emprise pour les voies en impasse desservant au plus 3 logements

b) 6 mètres d'emprise pour les voies en impasse desservant 4 à 6 logements

c) 8 mètres d'emprise pour les autres voies à double sens de circulation, la largeur cumulée des trottoirs, obligatoirement revêtus, ne pouvant être inférieure à 3 m. Lorsque la voie est à simple sens de circulation, son emprise pourra être ramenée à 6,5 mètres.

A ces dimensions minimales s'ajoutent celles nécessaires au stationnement en bord de voies.

ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1- EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- ASSAINISSEMENT

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souter- raines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

3- EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collectant ces eaux.

4- ELECTRICITE - TELEPHONE

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE 1AU 5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR.

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

Par dérogation prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent aux lots issus d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. Hors de ces cas, elles s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

Elles s'appliquent également aux voies privées dont la limite d'emprise est assimilée à l'alignement.

1 - Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement ou à 3 mètres de l'emplacement réservé n° 2 et des voies internes au secteur 1AU. Les entrées de garage seront implantées à une distance de l'alignement de la voie d'accès d'une distance au moins égale à 6 mètres.
- Toutefois, les constructions seront reculées de la rive nord de la voie AB mentionnées aux orientations d'aménagement d'une distance supérieure à 6 mètres.
- à une distance de l'axe de la rue de la tuilerie au moins égale à 10 mètres. Les entrées de garages seront implantées à une distance de l'alignement de la RD au moins égale à 6 mètres.
- en limite ou en retrait des limites d'emprise des espaces communs de l'opération autres que la voirie (caractérisée par la chaussée, le stationnement attenant à la chaussée et les trottoirs).

2 – Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à une distance de l'alignement au moins égale à 1 mètre.

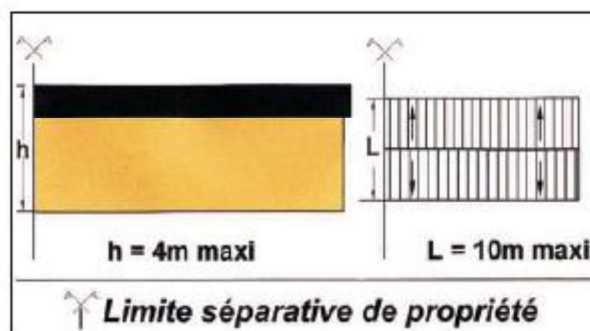
ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par dérogation prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent aux lots issus d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. Hors de ces cas, elles s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

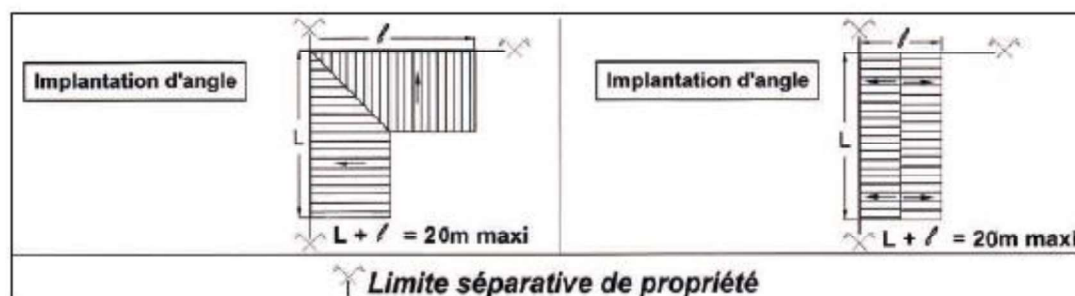
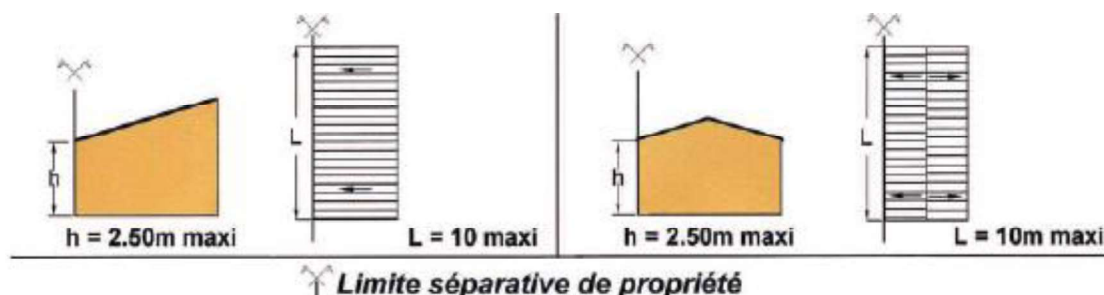
1 - Toute construction devra être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - La construction en limites séparatives est admise. Pourront être implantés en limites séparatives, à condition que la longueur cumulée des bâtiments admis, mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 10 mètres pour une même limite ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière :

- le mur pignon à condition que, en sus, la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurés au faîtage à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.



- la façade sous sablière à condition que la hauteur mesurée sous la sablière à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, n'excède pas 2,5 mètres.



3 - Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, n'excède pas une hauteur de 1,80 m mesuré à compter du niveau du sol, devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Par dérogation prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent aux lots issus d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. Hors de ces cas, elles s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume du bâtiment, tous débords et surplombs (balcons, couverture de terrasse, débords de toiture...) exclus. Elle ne concerne pas les terrasses, les piscines et les locaux techniques de piscines.

Elle ne pourra excéder 35% de la superficie du terrain.

Le coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit (au point haut de l'acrotère pour les toitures terrasse) à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la construction.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6.5 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

Dans le cas de réalisation sur un même terrain de constructions à usage d'habitation et d'activités, il sera réalisé un unique bâtiment présentant une architecture homogène.

Nonobstant les dispositions du paragraphe 2, est admis le recours à des architectures, matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

2 - Dispositions particulières

A - Toitures - couvertures

La pente des toitures ne pourra excéder 33%. Les toitures présentant une pente apparente doivent être en tuile canal (couvrantes et égouts ou couvrantes sur support) ou similaires de teinte similaire à la tuile de terre cuite locale.

Pourront être admis :

a) les dispositifs individuels solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment et l'environnement bâti.

b) les toitures plates, les toitures à pentes et matériaux autres que ceux définis au premier alinéa du présent paragraphe 2.1, à condition qu'ils satisfassent aux dispositions du paragraphe 1 ci-dessus.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas, abris de jardins et couvertures de piscines d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8 mètre mesuré à partir du niveau du sol.

B - Clôtures

Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie surmontant ou non un mur. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m et les murs pleins maçonnés ou parties maçonnées de clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 m.

3 - Les dispositions du paragraphe 2 ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre exigé d'emplacements de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

1 - Dans les lotissements à usage principal d'habitation de plus de 3 lots et les opérations de construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division de plus de 3 lots en propriété ou en jouissance (groupes d'habitation valant division), il est exigé en sus des emplacements énoncés ci-dessous, sur parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération : 0,5 place par lot.

2 - Il est exigé sur le terrain d'assiette du projet dès le premier m² de chaque tranche :

2.1 – Pour les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées au paragraphe 2.2 ci-dessous

- dans le cas d'une surface de plancher créée inférieure ou égale à 30m² : 0 emplacement
- dans le cas d'une surface de plancher créée supérieure à 30m² :
 - + pour la tranche de 0 à 150 m² : 2 emplacements
 - + par tranche supplémentaire de 75 m² de surface de plancher créée au-delà de 150 m² : 1 emplacement

2.2- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place de stationnement par logement.

2.3 - Pour les constructions à destination de bureaux, commerces : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

2.4 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, le nombre de places de stationnement sera fonction de la destination de la construction et des possibilités de sa fréquentation.

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupes d'habitation, AFU,

ZAC...), 5 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces communs autre que la voirie et utilisables pour le jeu, la promenade et le repos.

Les bassins de retenue d'orages à air libre devront être paysagés. A condition que leurs aménagements permettent leur utilisation pour la promenade et le repos, ils pourront être assimilés aux espaces collectifs accessibles ci-dessus.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR.

LEXIQUE

Accès	Linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche), ou de l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain depuis la voie de desserte.
Acrotère	Bandeau périphérique qui entoure une toiture.
Affouillement des sols	Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet sa profondeur excède 2 m (C. urb., art. R. 421-19 et s.).
Alignement	Détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. Dans le cas de voie privée, limite séparative entre l'espace commun (voie, chemin piéton...) et le terrain d'usage privatif.
Annexes	Constructions, telles qu'un garage, un appentis, une serre, un abri de jardin, etc... à proximité immédiate de la construction principale, à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente.
Bâtiment	Construction close et couverte présentant un espace intérieur utilisable.
Caravane	Véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction, et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (C. urb., art. R. 111-37).
Clôture	Tout ce qui permet d'obstruer le passage et d'enclore un espace.
Egout du toit	Limite basse de toit d'où ruisselle l'eau de pluie récupérée par un chéneau ou une gouttière.
Emprise publique	Tout espace public ne pouvant être qualifié de voie publique (voie ferrée, ...), ne donnant pas accès directement aux propriétés riveraines mais pouvant nécessiter un certain ordonnancement dans l'implantation des constructions.
Entrepôt	Local d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux, et de façon plus générale tout local recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers (logistique...)
Espace commun	Parties d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation valant division communes à l'ensemble des colotis. Il s'agit le plus souvent des voies, espaces verts et bassins de rétention des eaux de pluies, aires de stationnement.
Exhaussement de sol	Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation dès lors que sa superficie est supérieure à 100 m et que sa hauteur excède 2 m (C. urb. art. R. 421-19 et s.).
Faîtage	Au sommet d'une toiture, intersection horizontale de deux versants dont les pentes sont opposées.
Habitation légère de loisirs	Construction démontable ou transportable, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (C. urb. R.111-31).

Limite d'emprise d'une voie	Limite séparant un terrain privatif d'une espace collectif privé ou public voué à la circulation (et éventuellement au stationnement).
Limite séparative	Limite entre l'unité foncière du projet et une propriété privée qui lui est contiguë.
Mur pignon	Mur qui limite une construction sur ses faces latérales et dont le sommet supporte la panne faîtière.
Opérations d'aménagement d'ensemble	Opération qui tend à organiser un secteur urbain dont l'importance nécessite la création de nouveaux équipements collectifs (y compris le stationnement) pour satisfaire les besoins des constructions nouvelles attendues dans le périmètre déterminé.
Sablière	Poutre placée horizontalement sur le sommet d'un mur, en partie basse (et haute d'un versant unique de toit) et sur laquelle repose le reste de la charpente. À défaut de poutre, sommet du mur supportant la charpente.
Terrain d'assiette	Parcelle ou ensemble de parcelles objet de la demande d'autorisation.
Terrasse	Espace minéral entre un bâtiment et le jardin.
Toiture terrasse	Toiture dont la pente est extrêmement faible (15% au maximum).
Toiture à pente apparente	Toiture à pente unique ou multiple non masquée par un acrotère d'une hauteur au moins égale au point haut de la toiture.
Toiture masquée	Toiture dont le point haut est inférieur au niveau de l'acrotère.
Unité foncière	Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, ou pour lesquelles ceux-ci sont titrés.
Voie	Desserte de plusieurs propriétés comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules (même impasse), quel que soit le mode de propriété (voie publique, voie privée en copropriété ...)