



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Cette zone à vocation principale d'habitat pourra accueillir, dans un objectif de mixité urbaine, des activités annexes et des équipements publics et/ou d'intérêt général, complément habituel des habitations.

4 secteurs ont été classés en zone 1AU et font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble définie par les Orientations d'Aménagement et de Programmation dont le périmètre figure sur le document graphique. Les constructions, aménagement et installations prévues dans ces secteurs, devront respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement de chacune des zones.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE 1AU1 : TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les activités de restauration ;
- Le commerce de gros ;
- Les hébergements hôteliers et touristiques ;
- Les cinémas ;
- Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AU2 ;
- La destruction de la zone humide identifiée et protégée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU2 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

En compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (et notamment de respecter les densités et formes urbaines attendues) et à conditions d'intégrer une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- L'artisanat et le commerce de détails :
 - o à conditions d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone ;
 - o sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 300 m²
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à conditions d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone ;
- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics
- Les bureaux

ARTICLE 1AU3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Concernant la zone 1AU « La Charrière-Magny » (OAP n°2) : en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), **l'urbanisation du secteur devra permettre l'accueil de 10% de logements sociaux (logements locatifs ou accession à la propriété).**

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AU4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Règle générale

Les règles d'implantation des constructions s'appliquent par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les constructions principales peuvent être implantées :

- Soit à l'alignement
- Soit avec un recul par rapport à la limite d'emprise publique.

Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Dans le cas de circonstances particulières (angle de rues, virage accentué, croisement de voies, pente, etc.), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale

Les constructions pourront être édifiées :

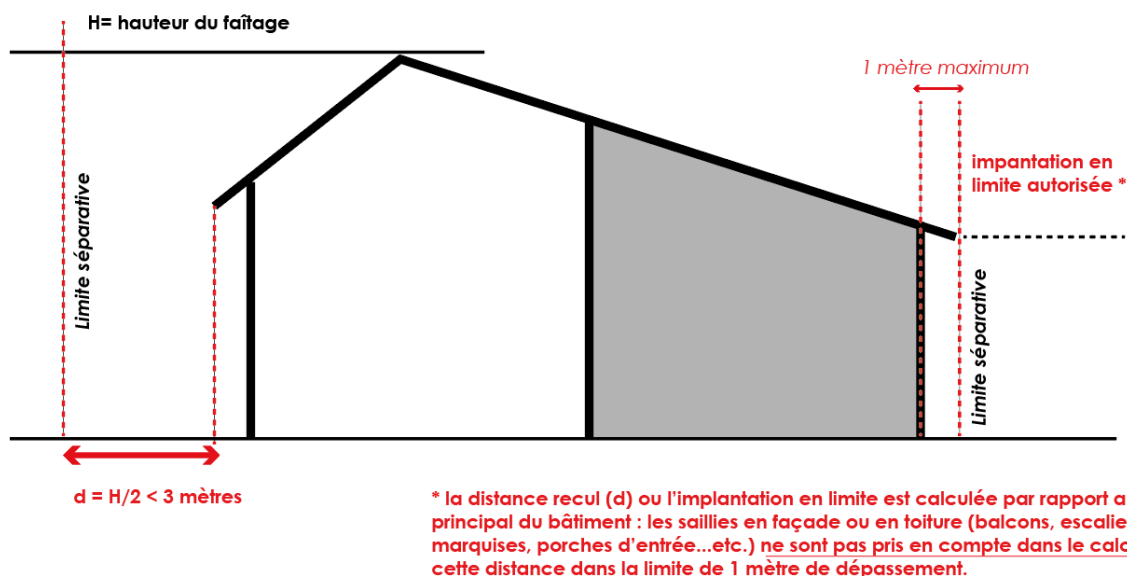
- soit en limite séparative dans les cas suivants uniquement :

- Au droit d'une construction existante implantée en limite séparative ;
- Pour des constructions qui sont édifiées simultanément sur des tènements contigus (constructions de maisons mitoyennes) ;
- Pour les constructions annexes.

- soit en retrait des limites.

Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitudes de ce point et du terrain naturel existant avant travaux situé à sa verticale, sans

pouvoir être inférieur à trois mètres ($H/2$ minimum 3 mètres).



Les piscines (bord extérieur de la margelle du bassin) devront être implantées à une distance minimale de 4 m de tout point de la limite parcellaire. Si le projet prévoit la réalisation d'une plage ou d'une terrasse, ces dernières devront respecter les règles des distances concernant les limites séparatives. Si le bassin est nu (sans margelle, terrasse ou dallage etc.), la distance sera calculée à partir du bord extérieur de la surface enterrée.

Règles alternatives

- Nonobstant les dispositions qui précèdent, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.
- Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et les équipements d'intérêt général.

4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non-contiguës pour des questions de sécurité, d'hygiène et d'ensoleillement.

4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction.

Règle générale

Zone 1AU

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- **9 mètres au faîtage en cas de toiture à pans ;**
- **6,50 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate**

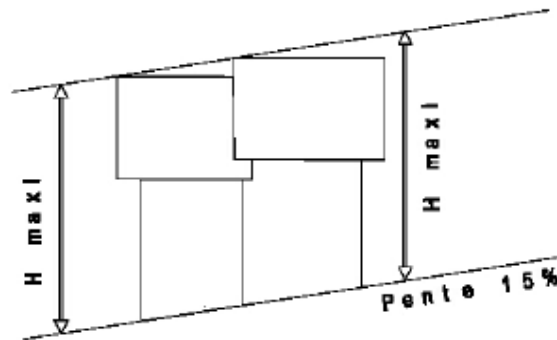
La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'acrotère.

Limite d'application de la règle

Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation.

Mesure de la hauteur dans le cas des terrains en pente

La hauteur est mesurée en référence en tous points du terrain naturel comme indiqué sur le schéma ci-dessous.



Règles particulières

Les bâtiments existants échapperont à cette règle de hauteur dans la mesure où leur réaménagement ne modifie pas le volume initial de la construction.

ARTICLE 1AU5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel: Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments 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 (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et à la topographie du terrain concernant le talutage et le terrassement.

Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.

Façades, matériaux, couleurs

Sont interdits :

- L'architecture incohérente avec l'environnement du village ;

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus, sauf en cas de pierres apparentes.
- Les matériaux de revêtement réfléchissants
- L'emploi de couleurs criardes ou discordantes.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles pourront être :

- végétales. Dans ce cas, elles doivent être composées d'essences diverses (*se reporter à la liste des essences végétales annexée au présent règlement*) et leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.
- Minérales :
 - o Les murs pleins sont interdits
 - o Les murs bahuts ne doivent pas excéder 0,8 mètre de hauteur.
 - o La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres

Les clôtures et les haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours et sur la voie publique.

Toitures

Les toitures pourront être :

- Soit à pans

Le sens de faitage des toitures devra être en cohérence avec celui des bâtiments existants environnant.

Le sens du faitage pourra être adapté afin de permettre l'implantation de panneaux photovoltaïques.

- Soit plates

Performances énergétiques des constructions

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques (*privilégier la double orientation des logements propice à l'ensoleillement et à la bonne ventilation ; orientations des pièces de vie au Sud-Est à Sud-Ouest....*).

ARTICLE 1AU6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

En cas de construction à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

Plantations

Les haies végétales de clôtures seront constituées de préférence d'espèces locales en mélange (*se reporter à la liste des essences végétales annexée au présent règlement*).

Les plantations existantes devront être, dans la mesure du possible, préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires et locales.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagères, et l'occupation et l'utilisation du sol devront respecter les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc...).

Aspect quantitatif du traitement des espaces verts

Coefficient de pleine terre

- Règle générale :

Le coefficient de pleine terre est le rapport entre la surface constituée de pleine terre et la superficie totale du terrain.

- Terrain dont la superficie est inférieure à 500 m² : coefficient de pleine terre non réglementé
- Terrain dont la superficie est comprise entre 500 et 800 m² : coefficient de pleine terre de 10 % minimum
- Terrain dont la superficie est supérieure à 800 m² : coefficient de pleine terre de 20 % minimum.
- Règles alternatives :
 - *Pour les équipements d'intérêts collectifs et les services publics, le coefficient de pleine terre est de 10% minimum.*
 - *Les travaux, extensions et changements de destination, affectant une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée sur un terrain ou une partie de terrain présentant une superficie de pleine terre inférieure à celle prévue par la règle, peuvent être admis dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de réduire la surface de pleine terre existante avant travaux.*

Coefficient d'imperméabilisation

- Règle générale :

L'unité foncière ne devra pas offrir une surface imperméabilisée (se reporter au lexique) supérieure à 50 %.

Les voies d'accès, les aires de stationnement ainsi que les toitures ne sont pas comptabilisées si elles sont végétalisées ou composées d'un matériau permettant l'infiltration des eaux pluviales.

- Règles alternatives :
 - Les terrains dont la superficie est inférieure à 350 m² ne sont pas régis par le présent coefficient d'imperméabilisation.

ARTICLE 1AU7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies et emprises publiques.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

▪ Pour les nouvelles constructions :

Habitations

Il est exigé à minima :

- jusqu'à 55 m² de surface de plancher : 1 place par logement ;
- Au-delà de 55 m² de surface de plancher : 2 places par logement.

Il sera également exigé l'aménagement de 0,5 places visiteurs par logement pour tout projet de plus de 4 logements, arrondi à l'entier supérieur.

Autres destinations

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être :

- Suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle.
- Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.
- Il devra être prévu pour les activités autorisées une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction. Les places de stationnement

devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

Modalités de réalisation du stationnement des vélos

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction.

Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

Modalités de réalisation de la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Le parc de stationnement des bâtiments neufs est équipé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Cet équipement est réalisé dans le respect des conditions prévues aux articles R.111-14-2 et R.111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, et à l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 dudit code.

Pluralité de destinations

En cas de pluralité de destinations, le nombre total de places de stationnement exigible (véhicules motorisés et vélos) est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

- **Pour les aménagements et extensions ou surélévations**

Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.

Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou de plusieurs logements dans une construction existante, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves et dans le respect du Code de l'urbanisme.

- **En cas de non réalisation du stationnement des véhicules motorisés sur le terrain d'assiette**

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (à moins de 300 m par le parcours piétonnier le plus direct).

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du précédent alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AU8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

L'implantation des portails pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques au regard des conditions de sécurité publique. Les portails électriques sont notamment recommandés.

Voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En cas de création d'une voirie, celle-ci devra avoir une largeur minimale de 4 mètres.

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

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. A défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, une plateforme de retournement doit être réalisée.

Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.

ARTICLE 1AU9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Assainissement

Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur annexé au PLU, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est obligatoire conformément à la législation en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

Si la construction ou l'installation se trouve dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu, zonage en assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement les dispositifs d'assainissement autonome devront pouvoir se court-circuiter pour permettre le branchement direct des eaux usées sur le futur réseau.

Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques émettant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Eaux pluviales

Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées.

Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, après accord du gestionnaire de réseaux et des éventuels débits de fuite prévus à cet effet.

Les opérations d'aménagement et de construction veilleront à limiter l'imperméabilisation des sols en :

- Rendant perméables les espaces de stationnement
- Compensant l'imperméabilisation (végétalisation des toitures ; plantation d'arbres/de haies ; création de noues...etc.)
- Préservant les écoulements naturels de l'eau

Les opérations favoriseront l'infiltration naturelle et la récupération des eaux pluviales

(privilégier une gestion aérienne ; développement des noues/toitures végétalisées/équipements pour la récupération de l'eau pour l'arrosage... utiliser des matériaux drainants pour les espaces publics et les zones de stationnement).

En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Autres réseaux

Dans un intérêt esthétique les réseaux d'électricité et de téléphonie (extensions ou raccordements) seront enterrés, sauf impossibilité technique.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.