

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Les zones **1AU** correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Ces zones **1AU** comportent :

- les secteurs **1AUa** et **1AUb** affectés à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat,

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacun de ces secteurs **1AU** ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur **1AU** sont définies dans le présent règlement (parties écrite et graphique) ainsi que dans les orientations d'urbanisme pour le secteur de La Garmanière.

Les opérations d'aménagement dans ce secteur de La Garmanière devront être compatibles avec les orientations d'aménagements conformément à l'article L 123-5 du code de l'urbanisme.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- Dans les secteurs soumis aux dispositions relatives à protection des sites archéologiques, les aménagements sont soumis aux dispositions décrites en article 9 des dispositions générales.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**En secteur 1AUa et 1AUb:**

- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- la création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs groupées ou isolées,
- la réalisation de dépendances (abris de jardin, garages....) avant la construction principale.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**En secteurs 1AU :**

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- l'aménagement, la reconstruction après sinistre ou l'extension mesurée des constructions pré-existantes à l'urbanisation des secteurs **1AU** ainsi que l'édification d'annexes et de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (telles que abris de jardin, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant. Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation,

- les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que, soit dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Dans les secteurs soumis aux dispositions relatives à protection des sites archéologiques, les aménagements sous soumis aux disposition décrites en article 9 des dispositions générales.

ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être modifiée si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service,...) est soumis également à la réglementation spécifique les concernant.
- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**I. Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Electricité, téléphone

Dans des opérations autorisées, les réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement**a) Eaux usées**

Dans les zones relevant d'un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système retenu doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutefois, à l'intérieur des opérations autorisées, il devra être réalisé, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

**ARTICLE 1AÜ 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS
CONSTRUCTIBLES**

- Sans objet.

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du P.L.U., les constructions et installations, peuvent être implantées à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

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

- Les constructions principales, annexes ou dépendances, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.
- Pour les abris de jardin, réalisées en annexes à la construction principale ou en dépendances, lorsqu'ils ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 1,00m.

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

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis à vis ne comportant de baies éclairant des pièces principales ou pour les parties annexes à l'habitation principale.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.
- L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol peut être globalisé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- La hauteur maximale des autres constructions autorisées, mesurée :
 - à l'égout de toiture, au faîtage et à l'acrotère

est fixée comme suit :

Secteur	Egout de toiture	Faîtage	Acrotère
1AUa	4.00m	9.00m	4.00m
1AUb	6.00m	11.00m	4.00m

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.
- Pour les couvertures ne bénéficiant pas de toiture de type traditionnel avec un faîtage, le point le plus haut de la couverture est assimilé à un faîtage (ex : point le plus haut de la toiture courbe)°.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

1. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

2. Clôtures :

Les clôtures en plaques de béton brut moulé ajourées ou non ou en parpaings bruts apparents, ne sont pas admises

- Les règlements particuliers des lotissements, lorsqu'ils existent, doivent définir les types de clôtures admises.

ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).

ARTICLE 1AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les opérations de logements autorisées doivent obligatoirement comporter des espaces communs récréatifs, hors voirie, représentant 10 % de la superficie du terrain intéressé par le projet.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols ne peut excéder :

	Terrain non desservi par le réseau d'assainissement	Terrain desservi par le réseau public d'assainissement
Secteurs		
1AUa	30%	40%
1AUb	50%	60%

- Le coefficient d'occupation du sol des équipements d'intérêt collectif n'est pas limité.