

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AU correspond aux secteurs ouverts à l'urbanisation et destinés à être urbanisés sous formes d'opérations d'aménagement d'ensemble pour accueillir principalement, la production d'un parc de logements adapté et recherchant, par son insertion dans le paysage environnant, la mise en valeur de l'identité de chaque bourg.

Cette zone est desservie par les équipements publics nécessaires à son ouverture à l'urbanisation.

Elle comprend le secteur suivant:

1AUrj	Secteur destiné à accueillir une opération d'aménagement d'ensemble dans une logique de réversibilité des aménagements et des constructions dans le bourg de la Boissière
--------------	--

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de préciser la mise en œuvre du règlement littéral, en particulier concernant les modalités d'organisation de l'opération et des éventuelles tranches successives. Elles visent à promouvoir une urbanisation cohérente et de qualité à travers notamment les éléments suivants : objectif minimum de logements, gestion des accès et de l'insertion dans le tissu bâti existant du point de vue des réseaux, de la prise en compte des potentialités liées à la végétation existante ou au site.

Elle est concernée par :

- un aléa faible de retrait-gonflement des argiles susceptible d'affecter les constructions
- un risque sismicité selon un aléa modéré (aléa 3 sur une échelle de 5) requérant le respect de nouvelles dispositions constructibles depuis le 1^{er} mai 2011
- un risque radon.

ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- 1** - Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec la vocation de la zone.
- 2** - Les constructions, ouvrages ou travaux liés à une exploitation agricole ou forestière.
- 3** – Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'industrie, d'artisanat.

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

Conditions particulières liées aux OAP

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de la zone doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (voir pièce n° 4 du PLU).

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

Sont autorisés sans condition particulière :

1 - Les constructions de toute nature, installations, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs, d'intérêt général, espaces publics extérieurs. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des **articles 3 à 14** de cette zone.

EN SECTEUR 1AUrj

Les occupations du sol et utilisations autorisées dans le secteur devront permettre, par la conception de bâtiments réversibles, soit :

2 - La transformation, le changement de destination des constructions prévues dans le secteur en vue de leur adaptation à l'évolution des besoins et des usages dans le temps.

3 - La restitution en fin d'utilisation sous forme de jardin ou d'espace vert.

ARTICLE 1AU 3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par **l'article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur minimale des voies ouvertes à la circulation automobile (bande roulante) n'est pas réglementée. Elle devra être adaptée suivant la vocation de la voie et de la zone d'activité et suivant les orientations d'aménagement et de programmation.

La largeur minimale des continuités douces dont le principe est précisé dans les orientations d'aménagement n'est pas réglementée. Elle devra être adaptée suivant la vocation de la continuité mono ou bi-directionnelle, piétonne ou/et cyclable.

2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des autres voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès autorisés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

ARTICLE 1AU 4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Les installations nouvelles et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1 - Assainissement des eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être shuntée lorsque le terrain d'assiette sera desservi par le réseau collectif d'assainissement, avec obligation de se raccorder dans un délai de 3 ans après sa réalisation.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas prévu conformément aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées annexé au PLU, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaire liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

3.2 - Assainissement des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété en fonction de la capacité du réseau) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve d'un débit adapté à la capacité du réseau collecteur.

Les eaux de pluie collectée peuvent être utilisées pour les usages autorisés par le Code de l'environnement.

ARTICLE 1AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- Voie publique : L'alignement est défini par la limite entre le domaine public et la propriété privée ;
- Voie privée : La délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie.
- Cours d'eau : La délimitation est définie par la limite de l'emprise du cours d'eau.

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile et espaces publics

Pour garantir l'insertion de l'opération d'aménagement d'ensemble et notamment l'unité de la rue ou de la place sur laquelle elle s'adosse, les constructions sont implantées **soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement.**

2 - Cours d'eau

Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une marge de recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement.

Une implantation entre 0 et 10 m peut être autorisée en cas d'extension d'une construction existante à la date de prescription du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (30 mai 2011) sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.

[Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article concernant les distances de recul par rapport aux voies du domaine public.](#)

ARTICLE 1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s)**;
- soit avec un **retrait minimal de 3 m** d'une ou des limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 3 m peut être imposée en vue de la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'**article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme** ou au titre du classement en Espace Boisé Classé(EBC) ;

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article concernant les distances de reculs par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions nouvelles doit être vue en harmonie avec celle des constructions riveraines.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à l'égout de toiture ou R+1.

ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

1 - Aspect extérieur des constructions

1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

1.2 - Les murs ayant un caractère remarquable figurent aux documents graphiques du règlement avec une légende spécifique. Ces murs qui constituent un élément de paysage doivent être préservés et mis en valeur au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.

Il importe que ces murs soient préservés dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les percements d'ampleur limitée (4,00 mètres maximum) peuvent être autorisés dans la mesure où ils ne remettent pas en cause leur intégrité ; des travaux de réfection, voire de reconstruction, peuvent être également autorisés, à parti du moment où la typologie et la mise en œuvre traditionnelle des matériaux sont respectées.

1.3 - Façades : Matériaux, couleurs et ravalement

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées :

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avoir un aspect qui s'harmonise entre elles.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées, de l'accroche aux constructions limitrophes.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;

Les enduits doivent présenter un aspect lisse ;

Est proscrit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

1.4 - Couvertures et toitures

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches ou conduits extérieurs de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, afin d'en limiter l'impact visuel.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Pour les constructions de style contemporain, tout matériau peut être autorisé à condition d'être adapté à l'architecture du projet et à son environnement.

2 - Aménagement des abords des constructions

2.2 - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.3 - Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

Les murs de soutènement ne sont pas règlementés en termes de hauteur. Leur aspect doit être traité comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la, construction principale et les clôtures environnantes.

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

- ~~— Soit d'un mur bahut qui peut être surmonté d'une grille, d'un grillage, doublé de haies végétales. L'emploi à nu du parpaing ou de la brique de maçonnerie est interdit ;~~
- ~~— Soit d'un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, pouvant être doublé de haies végétales.~~
- d'un mur d'une hauteur maximale de 1,20 m surmonté d'un dispositif à claire-voie de couleur neutre, d'une grille, d'un grillage, pouvant être doublé de haies végétales.

L'emploi à nu du parpaing ou de la brique de maçonnerie est interdit.

La hauteur totale ne doit pas dépasser **1.80 m**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante en bon état.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de **2 m**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante en bon état.

Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie, pour un parti paysager fort ou pour des règles de sécurité particulières.

2.4 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

2.5 - Antennes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE 1AU 12 AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies le stationnement des véhicules motorisés et non motorisés correspondant aux besoins des constructions et installation, les aires de stationnement se réalisent sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Aucune norme chiffrée n'est prévue pour le stationnement des véhicules non motorisés.

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

1.1 - Normes à respecter pour le stationnement

Logement :

Deux places par logement

Autres constructions

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur.

1.2 - Modalités de calcul

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du **paragraphe 1.1** de l'**article 12** de cette zone.

ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les espaces collectifs des opérations d'aménagement (aires de jeux, espaces verts, noues...) et les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

Les haies plantées en limite de propriété, en particulier celles correspondant aux lisières des orientations d'aménagement et de programmation doivent être constituées d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont autorisées) comportant au minimum 50% de feuilles caduques.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges, ...).

ARTICLE 1AU 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AU 15 LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AU 16 LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

1- Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications numériques

Afin de tenir compte des évolutions techniques et réglementaires : chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de sa desserte haut débit (>6Mo/s) et très haut débit (>30Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long terme).

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et en qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunication filaires (cuivre/fibre optique/...). Les réseaux ainsi construits seront nécessairement identifiés et répertoriés.