

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

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 différents secteurs :

- les secteurs 1AUa destinés au renforcement du centre bourg.
- les secteurs 1AUb affectés à de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- les secteurs 1AUb1 destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- les secteurs 1AUh destinés à l'urbanisation de grands terrains à l'intérieur des hameaux.
- les secteurs 1AUh1 destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- les secteurs 1AUi affectés aux activités économiques professionnelles.
- le secteur 1AUℓ affecté au développement des équipements sportifs et de loisirs.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacune de ces zones 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone (ou des sous-secteurs).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être en cohérence avec le diagnostic du territoire exposé dans le rapport de présentation et avec le parti d'aménagement retenu dans le document d'orientation d'aménagement.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Article 1AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

En secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUb1 1AUh, 1AUh1 et 1AUℓ :

- 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.

En secteurs 1AUa 1AUb, 1AUb1 et 1AUh, 1AUh1 :

- la création des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes,
- 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 les terrains 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 de résidences mobiles de loisirs,

En secteur 1AUi :

- Les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article 1AU 2,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs groupées ou isolées et les résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les parcs d'attractions.
- les constructions destinées à l'élevage et à l'engraissement d'animaux
-

Article 1AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

En tous 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, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs 1 AU ainsi que l'édification d'annexes et de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, 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. Hormis l'aménagement dans le volume existant sans changement de destination, ces diverses possibilités peuvent être refusées 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.

En secteurs 1 AUa, 1AUb et 1AUh :

Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble prenant en compte les recommandations éventuelles des orientations d'aménagement et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.

Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :

Les constructions à usage principal d'habitation, sous forme d'opérations d'ensemble d'au moins 5 lots ou 5 logements, ZAC, PC groupé. (L'habitat réalisé aura une forme individuelle et/ou collective).

- Les constructions de commerces, services et artisanat, les équipements d'intérêt collectif.

En secteurs 1AUb1 et 1AUh1 :

Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat sont autorisées, sous réserve de prendre en compte les recommandations éventuelles des orientations d'aménagement.

En secteur 1AUi :

- La création, l'extension ou la transformation (avec ou sans changement de destination) d'installations classées ou d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- Les constructions et installations admises ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble puis au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.
- La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - d'être intégré au bâtiment principal d'activités (réalisation interdite avant la création des locaux d'activités)

- et que la surface hors œuvre nette affectée au logement ne dépasse pas 35 m².

En secteur 1AU_z :

- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives et de loisirs et les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage de "loge de gardien" sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur.

Article 1AU 3 – Voirie et accès

1. 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 5.00 m de largeur en secteurs **1AU_i et 1AU_z**, et d'au moins 3,50m de largeur en secteurs **1 AU_a, 1AU_b, 1AU_{b1}, et 1AU_h, 1AU_{h1}**.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. 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.

Pour les secteurs 1AU_i et 1AU_z :

Aucun accès direct n'est admis sur les RD 5, 112 et 139.

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.

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne présentent aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique le long de la RD 139 si les conditions de sécurité l'exigent.

Article 1AU 4 – Desserte par les réseaux

1. 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.

2. 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.

3. Assainissement

a) Eaux usées

Dans les secteurs 1AUa, 1AUB, 1AUB1 et 1AUz du bourg, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un prétraitement pourra être imposé.

Dans le secteur 1AUi de BEL ORIENT à l'Ouest de la RD 5, les installations individuelles d'assainissement sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte, en qualité et en superficie, à recevoir un épandage souterrain à faible profondeur.

Dans les secteurs 1AUh et 1AUh1 des hameaux, 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.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel sont interdites.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsque sa capacité est suffisante.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (infiltration des eaux sur la parcelle, stockage des eaux de toiture, ...) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, la gestion des eaux pluviales doit faire l'objet d'une étude globale par opération visant à réduire l'imperméabilisation des sols, en privilégiant des techniques d'infiltration dans le sol ou en favorisant l'évaporation naturelle (noues, fossés, bassin,...).

Article 1AU 5- Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour le secteur 1AUi :

Le long des voies du domaine public très fréquentées : RD 5 et 112, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul minimale d'une largeur d'au moins 20,00 m par rapport à l'axe de la voie

Le long des autres voies, Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5.00 m de la limite de l'emprise des voies.

Pour les secteurs 1AUa, 1AUB, 1AUB1-et 1AUh, et 1AUh1:

Les constructions peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, toutefois, l'implantation à l'alignement de l'emprise de la voie peut être imposée notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

Pour le secteur 1AUz :

Les constructions doivent être implantées à au moins 35.00 m de l'axe de la RD 139.

Article 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteurs 1AUa, 1AUB, 1AUB1-et 1AUh et 1AUh1:

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes, peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

En secteur 1AU_i :

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable.

Les constructions, 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.

En secteur 1AU_t :

Les constructions, 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 4.00 mètres.

Article 1AU 8 – Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

Article 1AU 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

En secteur 1AU_a:

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot.

En secteurs 1AU_b ,1AU_{b1}-et 1AU_h et 1AU_{h1}:

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.

Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot.

En secteur 1AU_i :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot.

En secteur 1AU_t :

L'emprise au sol des constructions admises n'est pas limitée.

Article 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions**En tous secteurs 1AU**

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 faitage (ou au point le plus haut) et à l'acrotère,

est fixée comme suit :

SECTEUR	FAITAGE ou point le plus haut	ACROTERE	ÉGOUT DE TOITURE au point le plus haut du plan vertical de la façade
1AU _a	11.00 m	6.00 m	7.00 m
1AU _b	9.00 m	4.00 m	4.00 m

1AUb1	9.00 m	4.00m	4.00 m
1AUh	9.00 m	4.00 m	4.00 m
1AUh1	9.00 m	4.00 m	4.00 m

Dans le secteur 1AUb, dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la largeur de façade est au moins égale à 20 mètres, un dépassement n'excédant pas 2 m des hauteurs fixées dans le tableau ci-dessus peut être admis sur 30 % de la longueur du bâtiment. Cette possibilité ne pourra être cumulée avec celle résultant d'éventuelles adaptations mineures.

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.

En secteur 1 AUi :

La hauteur maximale des constructions n'est pas limitée en raison des impératifs techniques des activités économiques.

Article 1AU 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

1. Architecture

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. Aspect extérieur

En secteur 1AUi :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings...) est interdit ainsi que l'emploi de bardages galvanisés non peints et utilisés en dehors de fins architecturales justifiées (hangars, éléments secondaires tels que garages ou appentis).

Les éléments d'auvent nécessaires devront épouser l'architecture générale du bâtiment.

Le volume des bâtiments ne pourra être souligné par des tubes néon.

En secteur 1AUt :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings...) est interdit ainsi que l'emploi de bardages galvanisés non peints et utilisés en dehors de fins architecturales justifiées (hangars, éléments secondaires tels que garages ou appentis).

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

3. Clôtures

a) en secteurs 1AUa, 1AUb 1AUb1-et 1AUh et 1AUh1:

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types de clôtures admises afin de garantir l'homogénéité des réalisations.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre, doivent être conservées ou entretenues.

- En limites séparatives :

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 2 mètres.

Les clôtures de type suivant sont interdites : parpaings apparents, plaques de béton ajourées ou non d'une hauteur supérieure à 0,50 mètre, tôle métallique.

- Sur voie :

Les clôtures de type suivant sont interdites : toutes les plaques de béton, les parpaings apparents, les toiles ou films plastiques aérés ou non, les murets d'une hauteur inférieure à 0,50 m et supérieure à 1,80 m, murs enduits ciments non peints, les grillages sans soubassement, à moins qu'ils soient doublés d'une haie végétale, les panneaux de bois pleins.

b) en secteur 1AUi :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures pleines, les plaques béton, les bardages métalliques, les claustras, la brande, les filets brise-vent et les bâches sont interdits.

Dans les lotissements à usage d'activités, les règlements particuliers qui les accompagnent pourront définir les types de clôtures admises.

Aux abords des intersections, les clôtures seront établies de façon à ne pas apporter de gêne pour la visibilité des automobilistes.

c) en secteur 1AUc:

Les haies et talus existants doivent être maintenus et entretenus sauf si un arasement partiel est rendu nécessaire pour des travaux de voirie et d'accès aux réseaux divers

Les clôtures de protection des installations de sports et de loisirs pourront dépasser la hauteur de 2.00 mètres et être adaptées aux usages spécifiques qu'elles supportent. L'emploi de résineux en clôture est interdit.

Aux abords des carrefours, elles devront être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la visibilité.

4. Éléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par les articles R.421-17, 421-23 et 421-28 du Code de l'Urbanisme.

Article 1AU 12 – Réalisation 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).
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
 - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200. m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
 - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.1 du Code de l'Urbanisme.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Article 1AU 13 – Réalisation 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 autorisées devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et devront respecter la partie graphique du présent règlement pour chaque secteur, en matière de qualité paysagère.

Les opérations de logements autorisées doivent obligatoirement comporter des espaces communs à disposition de l'ensemble des co-lotis (hors voirie et stationnement) (exemple : aires de jeux, plantations, noues paysagères pour la rétention des eaux pluviales, chemins pour les piétons...) représentant :

- **En secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUb1-~~et~~ 1AUh et 1AUh1**: 10 % (dix pour cent) de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

En secteurs 1AUi et 1AUl :

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et aux autres zones susceptibles d'accueillir de l'habitat doivent faire l'objet de plantations formant écran (projet paysager), sauf incompatibilités réglementaires (nature des activités, sécurité routière, visibilité...).

Article 1AU 14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol, les possibilités maximales résultent de l'application des autres règles du présent règlement établies pour ce chapitre.