
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones **AU1** correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacun de ces secteurs **AU1** 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 **AU1** sont définies dans le présent règlement (parties écrite et graphique) et précisées dans les *orientations d'aménagement*. Les informations (écrites et graphiques) contenues dans les orientations d'aménagement définissent les principes avec lesquels les futures opérations ou constructions devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R421-2g, R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.

ARTICLE AU1 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'implantation d'activités, installations classées ou non qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec l'habitat, avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement du secteur,
- les lotissements à usage d'activités,
- les entrepôts industriels,
- les constructions nouvelles à usage agricole,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière et de mines,
- les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception du cas visé au dernier alinéa de l'article AU1 2,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et l'accueil de tentes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- la construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

ARTICLE AU1 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat – à savoir *les constructions à usage hôtelier, d'équipements collectifs, de commerce et d'artisanat dits "de proximité", de bureaux et de services, de parcs de stationnement et les annexes à ces constructions* – sont autorisées 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, sous réserve que :
 - . leurs réalisations ne compromettent pas l'aménagement du reste de la zone,
 - . leurs réalisations respectent les principes d'aménagement définis par les articles réglementaires suivants (AU1 3 à AU1 14) et par les documents graphiques du présent P.L.U. (*cf. documents graphiques du PLU*),
 - . leurs réalisations soient compatibles avec les orientations d'aménagement intégrées au présent P.L.U. concernant l'aménagement de ces zones,
 - . leurs réalisations soient compatibles avec les conditions minimales d'urbanisation (nombre minimum de constructions à usage d'habitation) imposées pour chacune des zones suivantes, à savoir :
 - zone **1AU1** : devant compter au moins **30 constructions** à usage d'habitation,
 - zone **2AU1** : devant compter au moins **35 constructions** à usage d'habitation,
 - zone **3AU1** : devant compter au moins **44 constructions** à usage d'habitation,
 - zone **4AU1** : devant compter au moins **45 constructions** à usage d'habitation,
 - zone **5AU1** : devant compter au moins **10 constructions** à usage d'habitation,
 - zone **6AU1** : devant compter au moins **6 constructions** à usage d'habitation,
 - zone **7AU1** : devant compter au moins **15 constructions** à usage d'habitation,
 - zone **8AU1** : devant compter au moins **50 constructions** à usage d'habitation,

Dans le cas d'une urbanisation partielle du secteur, le nombre de constructions minimales à réaliser sur la partie du secteur concerné devra respecter le nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée. Cette règle s'applique même si le quota de constructions minimales à réaliser sur l'ensemble du secteur AU1 a été atteint dans le cadre d'opérations(s) d'aménagement ou de permis groupé portant sur une partie du secteur AU1.

- l'aménagement, la reconstruction après sinistre ou l'extension mesurée des constructions pré-existantes à l'urbanisation du **secteur 2AU1** 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 ni l'urbanisation ultérieure de la zone, ni la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné :
 - . Les annexes (dépendances) séparées de la construction principale à usage d'habitation devront être édifiées à moins de 30 m de ladite habitation.

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.

- 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 de la zone concernée.
- Peuvent être admis les exhaussements et les affouillements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par la réalisation des opérations d'aménagement ou de travaux d'intérêt général,

ARTICLE AU1 3 – VOIRIE ET ACCES

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 sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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.

De manière générale, les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement des terrains limitrophes.

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.

Dispositions complémentaires pour les secteurs AU1 :

Les accès directs des voies de desserte des secteurs AU1 aux voies publiques existantes sont limités conformément aux dispositions figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

Les accès devront respecter les dispositions graphiques du plan de zonage conformément à sa légende.

- Aucun accès direct de parcelle privative ne sera admis sur la nouvelle voie créée à l'Ouest de la ville, desservant les secteurs 3AU1 et 4AU1. Seules les voies de desserte de quartier pourront s'y raccorder.
- Les accès au **secteur 4AU1** ne pourront être réalisés que depuis la rue de la Ralerie, le chemin rural dit de "la Minée" et depuis la nouvelle voie prévue au Sud du secteur, dans la limite d'un seul accès par voie concernée.
- Les accès au **secteur 7AU1** seront réalisés depuis la rue des Coteaux de Chizé; des accès pourront aussi être admis sur le chemin rural traversant le secteur, sous réserve qu'ils respectent un recul minimal de 35 m de l'intersection du chemin rural avec la rue des Coteaux du Chizé. Ce recul est mesuré par rapport à la limite d'emprise de la voirie (rue des Coteaux du Chizé).
- Tout accès direct sur la rue de la Bèguerie est interdit en **secteur 8AU1**. Un seul accès est admis sur cette rue pour la voie de desserte de la zone 8AU1.

ARTICLE AU1 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

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. Assainissement

Eaux usées

Dans les zones relevant de l'assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée 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 et en conformité avec les dispositions du zonage d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

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 les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III. Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone seront de préférence réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE AU1 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les parties de zone AU1 où les constructions nécessiteraient un assainissement individuel, la superficie du terrain devra permettre d'assurer l'assainissement non collectif dans le respect des règles d'assainissement en vigueur.

ARTICLE AU1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions admises en zone AU1 doit respecter les dispositions suivantes et celles figurant aux documents graphiques du présent P.L.U. (cf. plan de zonage), à savoir :

. Dispositions générales s'appliquant à tous les secteurs AU1 :

Sauf dispositions graphiques particulières, les constructions **doivent respecter un recul minimal de 5 m par rapport à la limite d'emprise de la voie ou de la place publiques existantes ou à créer.**

En bordure des emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile (espace vert, parc, chemin piétonnier, bassin, etc.), les règles d'implantations des constructions seront les mêmes que celles applicables aux limites séparatives.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines ou dans le cadre du plan de masse de lotissements, ou d'opérations groupées.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas à l'implantation de bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif à condition qu'une telle implantation n'entraîne aucune gêne ni danger pour la sécurité et la circulation.

ARTICLE AU1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, elles 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 m, sauf dispositions différentes prévues dans les règlements de lotissement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'implantation de bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif à condition qu'une telle implantation n'entraîne aucune gêne ni danger pour la circulation.

ARTICLE AU1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE AU1 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE AU1 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- . aux ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF, .
- aux installations techniques de grand élancement indispensables à la zone,
- . aux constructions d'intérêt public, ni aux cheminées et autres éléments annexés à la construction et reconnus comme indispensables.

La hauteur maximale d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux, avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol.

Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage ou à l'égout de toiture ou à l'acrotère (pour les **constructions à toiture-terrasse**), est fixée comme suit :

Secteur	Faîtage	Egout de toiture	Acrotère
AU1	10 m (dix mètres)	7 m	5 m

Dispositions particulières :

La hauteur au faîtage de constructions principales implantées en limite séparative ne peut excéder **7 m**.

La hauteur maximale des annexes isolées de la construction principale et implantées en limite séparative ne peut excéder 3 m à la sablière.

Sur les parcelles à usage d'habitation, la hauteur des annexes ne doit pas excéder celle de la construction principale.

ARTICLE AU1 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS-PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

■ **Règles générales**

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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour le secteur bâti du Chalet, toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, le rythme des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Les annexes à la construction principale doivent être conçues de telle manière :

. que leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale,

. que leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale. ■

Règles spécifiques :

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt collectif, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

La pente des toitures des constructions à usage d'habitation sera comprise :

. entre 37° et 50° pour les toitures réalisées en ardoises,

. entre 15° et 30° pour les toitures réalisées en tuiles.

Toutefois, sous réserve de respecter le bâti environnant, cet angle minimum peut être inférieur pour :

: les annexes accolées ou non au bâtiment principal, les vérandas,

: les toitures à la «Mansard»

: les extensions de bâtiments existants dont la pente est inférieure à celle admise dans la zone. Il pourra aussi être dérogé à cette règle pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes.

Dans ce cas, les dispositifs mis en œuvre devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

La pose de châssis de toit, visibles depuis l'espace public, qui par leur nombre, leurs dimensions ou leur positionnement dans la toiture seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci peut être interdite. Pour les couvertures de toute construction à usage d'habitation (à l'exception de celles à toiture-terrasse et des vérandas), est seul autorisé l'emploi d'ardoises naturelles ou artificielles ou de tuiles traditionnelles de pays ou d'aspect similaire, de couleur unie.

Pour les couvertures **des annexes** à ces constructions, peut également être admis tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise et la tuile traditionnelle de pays de couleur unie.

Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée sont interdites.

Pour les façades des constructions, la tonalité des matériaux employés devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur.

Certains enduits, parements, bardages ou habillages peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région (matériau traditionnel des enduits).

L'orientation des versants de toiture, les matériaux apparents ou enduits devront s'harmoniser avec l'environnement.

L'emploi de couleur vive en façade est interdit.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les bardages brillants sont interdits sur les constructions.

* En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit.

Clôtures :

Toute construction de clôture est subordonnée à déclaration conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre réalisés à l'alignement ou en limite séparative doivent être conservées et entretenues. Les travaux de consolidation ou de remaniement sur ce type de clôture traditionnelle doivent être réalisés à l'identique.

De manière générale, des clôtures différentes à celles énoncées ci-après ne sont pas admises, notamment en plaques de béton moulé ajourées ou non ou en parpaings apparents.

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

	Type de clôture	Hauteur limite
Sur rue	Les clôtures sur rue seront composés de murs et devront respecter le caractère d'ensemble du secteur. Sont admis :	1,50 m (par rapport au sol naturel au droit de l'emplacement de la clôture) Une hauteur supérieure sans dépasser 2 m peut être admise pour des raisons d'harmonie dans le cas de clôture riveraine ayant une hauteur supérieure
	<ul style="list-style-type: none"> - murs (pierres, moellons, parpaings enduits) - mur bahut de 0,8 mètre à 1 mètre de haut, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, pouvant être doublé d'une haie vive. 	
En limite d'espace public (autre que sur rue) et en limite séparative	Choix entre : <ul style="list-style-type: none"> - mur en moellons apparents, en pierres, en parpaings enduits, - mur bahut de 0,8 mètre à 1 mètre de haut, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, pouvant être doublé d'une haie vive. - haie végétale, - utilisation de claustra. 	2,00 m (pour tout type de clôture)

Les clôtures pourront inclure portes et portails dont les couleurs seront en harmonie avec les tons des menuiseries de la façade.

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations, les types de clôtures admises ou à l'inverse interdites, peuvent être précisés.

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

ARTICLE AU1 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 en dehors des voies publiques.

L'annexe n°1 du présent règlement fixe les normes applicables relatives au nombre minimum de places de stationnement (cf. annexe n°1).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le cas prévu à l'article L 332.1 - alinéa 3 du Code de l'Urbanisme, et dans les mêmes conditions, il n'est exigé que le nombre de places disponibles avant le sinistre.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AU1, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.

La suppression de places de stationnement est interdite. Dans des cas exceptionnels où elle pourrait être autorisée, la suppression de places de stationnement doit être compensée par un nombre de places équivalentes à créer dans un rayon de l'ordre de 300 m du site concerné par le projet.

ARTICLE AU1 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager et patrimonial*) doivent être maintenues.

L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur le document graphique est soumis à autorisation auprès du Maire, qui pourra imposer la plantation d'essences identiques ou équivalentes.

Les opérations d'aménagement comprenant plus de **5 logements** doivent obligatoirement comporter des espaces communs (aires de jeux, plantations, cheminements de piétons,...) représentant 10 % (dix pour cent) de la superficie du terrain intéressé par le projet.

Les marges de recul s'imposant aux constructions et aux installations et les espaces verts à paysager définis aux documents graphiques du P.L.U. doivent faire l'objet d'un traitement paysager, à dominante végétale. Dans ces espaces, sont admis les ouvrages de gestion des eaux pluviales (fossés, noues, bassins...).

Les aires de stationnement doivent être traitées de manière paysagère, comprenant des espaces végétalisés.

Les citernes de gaz comprimé ou contenant d'autres combustibles à usage domestique, visibles de la voie, les cheminements et espaces libres, les aires de stockage ou de dépôt doivent être entourées d'une haie d'arbustes limitant notamment leur perception depuis l'espace public.

ARTICLE AU1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

