

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

La zones 1 AUh correspond aux secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation et affectés à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1 AU 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 menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation 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 1 AUh - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- la réalisation de dépendances (abris de jardin, garages....) avant la construction principale ou sur une unité foncière différente.
- Garages collectifs
- Toute démolition du petit patrimoine inventorié au titre de l'article L123.1.5.7 et repéré par une étoile sur le document graphique est interdite. Le déplacement de ce patrimoine (exemple des calvaires) peut être admis après demande d'autorisation auprès de la mairie.

ARTICLE 1 AUh - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ou d'intérêt collectif (visés au titre I du présent règlement, alinéa 8) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité du secteur.

- 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 (lotissements soumis à permis d’aménager, ZAC, PC groupé) prenant en compte les orientations d’aménagement et de programmation 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.
- Les constructions de commerces, de bureaux et d’artisanat,
- les équipements d’intérêt public et collectif.
- Les ouvrages de transport et de distribution d’énergie électrique

ARTICLE 1 AUh - 3 - VOIRIE ET ACCES

I- Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et 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 des usagers, de la lutte contre l’incendie et de la protection civile.
- Les orientations d’aménagement et de programmation précisent les continuités et la hiérarchie des voies ouvertes à la circulation automobile et /ou aux déplacements doux à assurer.

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.
- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes conformément aux orientations d’aménagement.

ARTICLE 1 AUh - 4 - DESSERTE 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

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III- Assainissement

a. Eaux usées

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.

b. Eaux pluviales

- Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement eaux pluviales. Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées. Le débit de fuite maximal autorisé est de 3 l/s/ha.
- La délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut-être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.
- Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se jettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

ARTICLE 1 AUh - 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES

Sans objet

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

- Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.
- Toutefois, une implantation différente peut être admise pour des motifs de paysage, d'urbanisme et de conception bioclimatique.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

- Les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées soit à l'appui de l'une ou des limites séparatives, soit en retrait de 3 m minimum.
- Dans les lotissements, ces dispositions s'appliquent à chaque lot.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

Sans objet

ARTICLE 1 AUh - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 1 AUh - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :
 - 9.00 m à l'égout de toiture ou R+2, le comble pouvant être aménagé sur un niveau.
 - La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif est limitée à 9 m hors tout.
 - La hauteur des dépendances est limitée à 3.5 m à l'égout.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique

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

Les constructions d'architecture traditionnelle ou contemporaine doivent s'intégrer à leur environnement. 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 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.

Sous réserve du respect des dispositions précédentes, il n'est pas fixé de règles concernant l'aspect extérieur et les toitures (des constructions principales, des garages, des annexes, des extensions des constructions existantes, des vérandas, ...) dès lors que le projet a pour objet :

- l'installation de dispositif individuel ou collectif de production d'énergie renouvelable (solaires thermiques ou photovoltaïques, éolien...)
- l'utilisation de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.
- ...

Toutefois, dans le cas de constructions d'architecture traditionnelle, l'aspect extérieur des constructions devra respecter les prescriptions suivantes :

- Les toitures des volumes principaux des constructions devront avoir 2 versants, et seront obligatoirement réalisées en ardoises ou matériaux de teinte et d'aspect similaire.

- Les extensions, volumes secondaires et dépendances peuvent cependant être couverts soit d'une toiture à un ou deux versants soit d'une toiture terrasse, sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural soigné et adapté à la construction existante.

Clôtures

Sauf justifications apportées par le concepteur du projet pour des raisons d'harmonisation avec l'environnement existant, et notamment la conservation des talus plantés ou non, les clôtures doivent répondre aux types suivants :

En façade sur voie :

- Muret parpaing, enduit, en pierre naturelle ou autre d'une hauteur maximale de 0.80m éventuellement surmonté de grillage, lisse ou barreaudage.
- Haies végétales avec des essences assorties doublées éventuellement d'un grillage sur l'espace privé.
- Hauteur maximale autorisée : 1.80 m
- Les matériaux suivants sont interdits :
 - Claustras : bois, PVC, alu...
 - Palplanche

En limite séparative :

- Hauteur maximale autorisée : 1.80 m
- La haie végétale est recommandée avec des essences assorties.

Des conseils pour le choix des végétaux en clôture sont mentionnés à l'annexe n°1.

ARTICLE 1 AUh - 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.
 - Construction à usage de logement:
Une place par logement
En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire de parking commun pour 3 logements.
 - Construction à usage de bureaux :
Une place par fraction de 20m² de surface de plancher
 - Construction à usage de commerce :
Cas des commerces comportant des surfaces de vente alimentaires :
Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :
Entre 0 et 150m² : une place par fraction de 50m²
Entre 150 et 500 m² : 5 places par fraction de 100 m²
Entre 500 et 1000 m² : 10 places par fraction de 100m²

Cas des autres commerces :
Une place par fraction de 30m² de surface de plancher. Chaque demande doit faire l'objet d'une étude particulière, et le besoin est déterminé en fonction de la nature du commerce.
 - Construction à usage d'ateliers et d'entrepôts :
Une place par 100 m² de surface de plancher.

• Etablissements divers :	
Hôtel	1 place par chambre
Restaurant, café	1 place par 10m ² de salle pour les restaurants dont la surface de la salle de restauration est supérieure à 80 m ² .
Hôtel-restaurant	la norme la plus contraignante
Clinique, foyer	1 place pour 3 lits
Salle de réunion, de sport, de spectacle	1 place pour 2 personnes
Etablissement d'enseignement	1 place pour 100m ² de surface de plancher

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

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

- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées.
- Les opérations d'ensemble doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, (hors voirie et stationnement (exemple : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...)).

ARTICLE 1 AUh - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.