8. ZONE 1AU

8.1. Préambule : dispositions applicables à la zone

Les éléments du chapitre 10.1 constituent un extrait du Rapport de présentation

La zone 1AU est destinée à accueillir une urbanisation à vocation principale résidentielle. Elle correspond actuellement à des secteurs à caractère agricole ou naturel de la Communauté de Communes, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

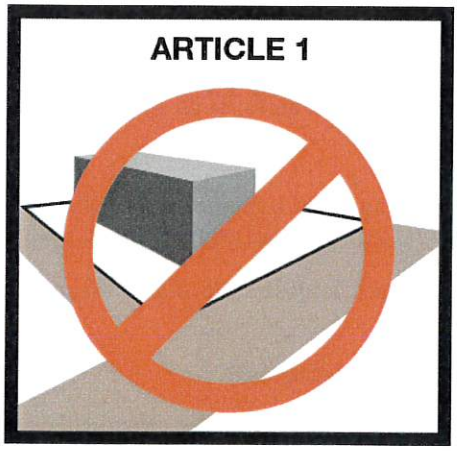
L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements collectifs et réseaux donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant. Leur urbanisation doit respecter les orientations d'aménagement et de programmation figurant dans les pièces du dossier de PLUI pour chacun des sites, à savoir :

- **Châteaudun** :
  - Secteur La Guinguette Saulièvre
  - Secteur Saint-Jean
- **Jallans :**
  - Secteur Clinique , quatre vents
- **La Chapelle du Noyer :**
  - Secteur ETAMAT – Piganault
  - Secteur Les Vignes
  - Rue des Courtils
- **Saint-Denis-les-Ponts / Laneray :**
  - Secteur la Plaine de Saint Avit
  - Secteur Les Noireaux
  - Secteur Sud Bourg

La zone 2AU est également destinée à accueillir une urbanisation au même titre et dans les mêmes conditions que la zone 1AU. Cependant, les conditions d'urbanisation sont soumises au préalable à la modification du document d'urbanisme.

8.2. Section I : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites



1 – Les sièges d'exploitation agricoles et les constructions à usage agricole.

2 – Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation préalable, à l'exception de celles pouvant être autorisés par application de l'article UC.2.

3 – Les carrières.

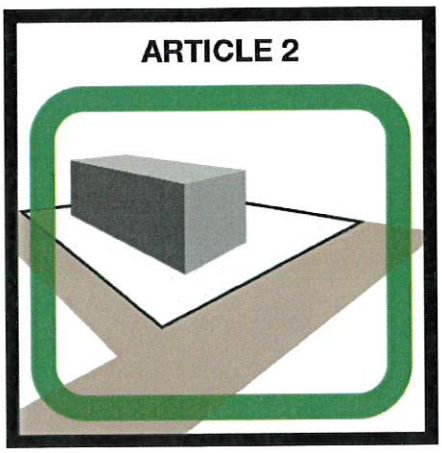
4 – Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.

5 – Les terrains de camping et l'installation de caravanes.

6 – Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

7 – L'implantation des éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 1AU.2.

Article 1AU.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières



1 - Les aménagements et extensions d'établissements industriels existants soumis à autorisation au titre des installations classées, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

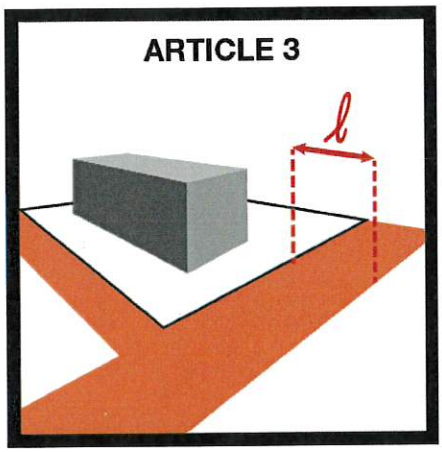
2 – Les constructions à vocation artisanale ou industrielle, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

3 – Les constructions et installations nouvelles correspondant à des services publics ou d'intérêt collectif, ou à des entreprises artisanales répondant aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, etc.

4 – Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée, dans une limite de puissance fixée à 3 kW par tranche de 100 m² de surface de plancher (conformément aux articles L.111-6-2 et R.111-50 du Code de l'Urbanisme), à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues.

8.3. Section II : condition de l'occupation du sol

Article 1AU.3 : accès et voirie



1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil. Cette servitude devra pour cela offrir toutes les conditions de sécurité nécessaires.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Pour les opérations de 3 logements ou plus, la largeur minimale des accès est de 3,5 mètres.

2. Voirie

Toutes les voies, publiques et privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles doivent, de même, permettre de satisfaire aux services de la collecte des déchets.

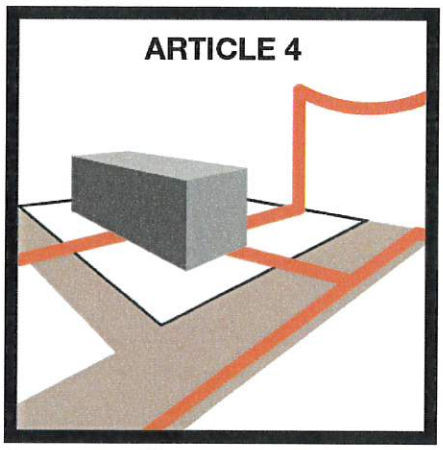
Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desserviront.

Les nouvelles voies privées doivent avoir une largeur minimale de 3,5 mètres de chaussée.

Les impasses ne seront pas autorisées sauf lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions ne permettent pas d'autres solutions.

Lorsqu'elles se terminent en impasse et si leur longueur est supérieure à 40 mètres, elles doivent présenter une largeur suffisante et une zone de retournement suffisante pour les véhicules de sécurité et les véhicules de collecte des ordures ménagères.

Article 1AU.4 : desserte par les réseaux



1. Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

Ce raccordement devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire d'eau potable.

2. Assainissement

Les modalités de prétraitement et de raccordement des eaux pluviales et des eaux usées devront répondre aux prescriptions du service assainissement compétent sur la Communauté de Communes. L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

Le rejet des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est impérativement soumis à autorisation du service gestionnaire du réseau d'assainissement. Il sera formalisé par une convention qui précisera les modalités de raccordement et de prétraitement éventuel des effluents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau, en particulier pour les grandes surfaces imperméables (aires de stationnement, entrepôts, etc.).

Ces aménagements, à la charge exclusive du propriétaire, devront au maximum s'appuyer sur la topographie du terrain au moyen de techniques alternatives, comme par exemple des noues paysagères ou des bassins d'infiltration, et devront être conçus de manière à limiter les débits évacués de la propriété, conformément aux prescriptions en la matière. Ces dispositifs devront être dimensionnés en respectant le débit maximum de fuite imposé par le gestionnaire du réseau d'assainissement.

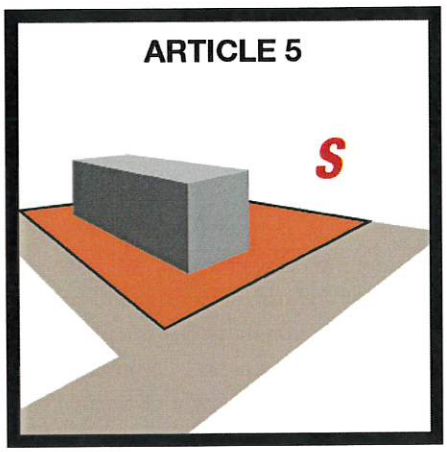
3. Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques, téléphoniques et de télédistribution sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.

Pour les lotissements ou groupements d'habitations, tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain (sauf en cas d'impossibilité technique reconnue), y compris les réseaux suivants :

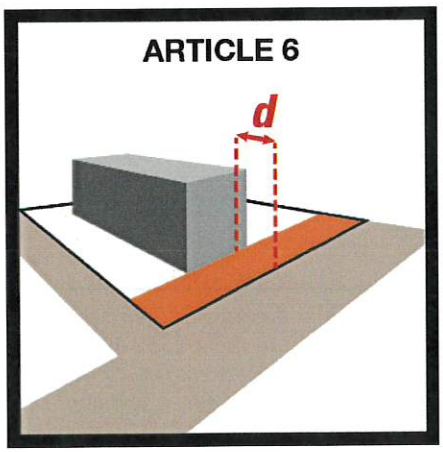
- éclairage public,
- alimentation électrique basse tension,
- téléphone (à défaut de desserte immédiate, la pose de fourreaux d'attente permettant un raccordement ultérieur devra être prévue),
- télédistribution.

Article 1AU.5 : caractéristiques des terrains



Non réglementé.

Article 1AU.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



Modalités d'application

Le présent article s'applique aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux voies de desserte privées.

Le terme alignement, utilisé dans le présent article, correspond à la limite entre le domaine public routier et le terrain d'assiette de la construction.

Une limite se substituant à l'alignement peut être constituée, selon le cas, par :

- Un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie ou d'un espace public figurant au règlement graphique du PLUi ;
- L'alignement des emprises privées communes destinées à entrer dans le domaine public.

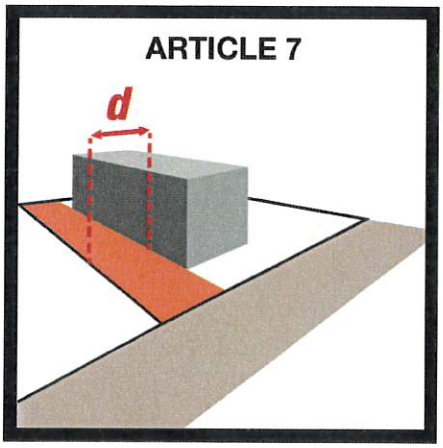
1 – Les constructions principales doivent être édifiées en retrait de 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

2 – Cependant, des dispositions différentes peuvent être autorisées pour des lotissements pavillonnaires ou des ensembles de maisons de ville groupées et constituant un ensemble de plus de cinq unités, et dans la mesure où ces opérations présenteront un plan masse d'implantation justifiant la bonne insertion du projet dans le tissu urbain existant environnant.

3 – Les saillies ou encorbellements sur la marge de reculement ne doivent pas excéder 0,80 mètre d'épaisseur, et leur partie inférieure doit se situer à au moins 4,30 mètres au-dessus du sol naturel.

4 – Toutes les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 10 mètres de l'emprise des voies de chemin de fer.

Article 1AU.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



1 – L'implantation des constructions doit être réalisée :

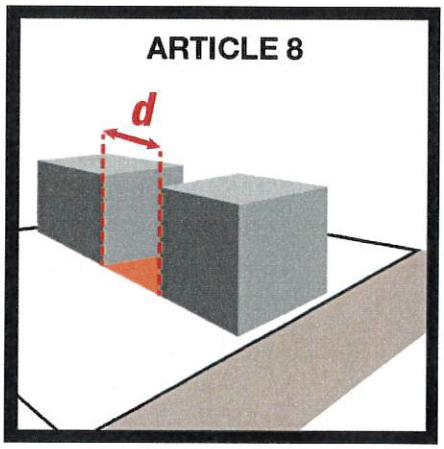
- soit sur une seule limite séparative aboutissant aux voies et emprises publiques,
- soit selon un retrait dont la distance devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (soit L=H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 – Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour des lotissements pavillonnaires ou des ensembles de maisons de ville groupées et constituant un ensemble de plus de cinq unités, et dans la mesure où ces opérations présenteront un plan masse d'implantation justifiant la bonne insertion du projet dans le tissu urbain existant environnant.

3 – Les constructions annexes peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites. En cas de retrait, celui-ci sera au minimum de 3 mètres.

4 – Dans le cas d'extension, restauration ou reconstruction de bâtiments anciens (existants), ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes pourront être admises.

Article 1AU.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété



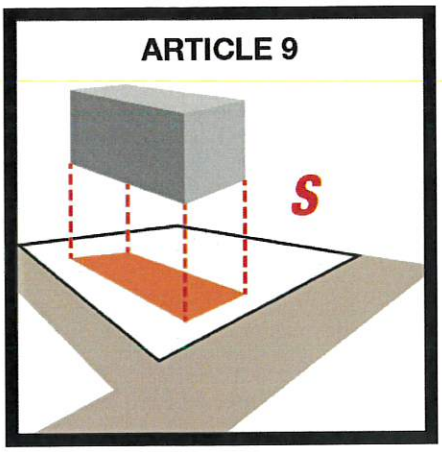
1 – Plusieurs constructions peuvent être édifiées sur un même terrain.

2 – Le retrait minimum entre tout point de deux constructions non contigües édifiées sur un même terrain doit être au moins égal à la hauteur de la plus haute des deux constructions, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Ce retrait minimum peut être abaissé à 3 mètres dans le cas d'une construction annexe.

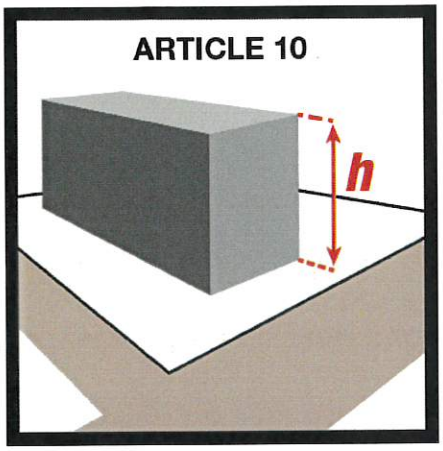
3 – Cette règle ne s'applique pas aux systèmes de sécurité des piscines.

Article 1AU.9 : emprise au sol



Non réglementé.

Article 1AU.10 : hauteur maximale des constructions



Modalités d'application

La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (acrotère, égout du toit). En cas de toiture à la Mansart, la hauteur des façades sera toujours mesurée depuis le sol naturel jusqu'au brisis du toit.

Une hauteur minimale pourra être imposée pour ne pas rompre la perspective traditionnelle et pour harmoniser les nouvelles constructions avec les constructions avoisinantes.

a) Règles générales

Quel que soit la topographie du terrain d'assise de la construction, la hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel (cote NGF). La hauteur de la plus petite façade ne peut dépasser la limite de hauteur ; la hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur prescrite.

1 – La hauteur de façade des bâtiments devra être en cohérence avec le bâti adjacent, avec une limite fixée à 9 mètres à l'égout de toit.

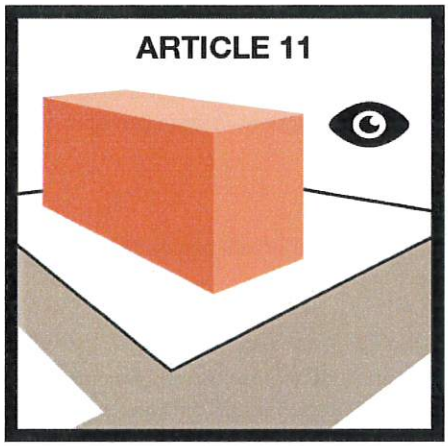
Un seul niveau de combles sera aménageable.

2 – La hauteur absolue des bâtiments pourra être surélevée par des superstructures de locaux techniques (escaliers, machineries d'ascenseur, tours de refroidissement, chaufferie, etc.), à condition que ces dernières ne mesurent pas plus de 2 mètres, et soient implantées à plus de 3 mètres en retrait de la façade du dernier étage.

Ce retrait n'est pas imposé pour les souches de cheminées.

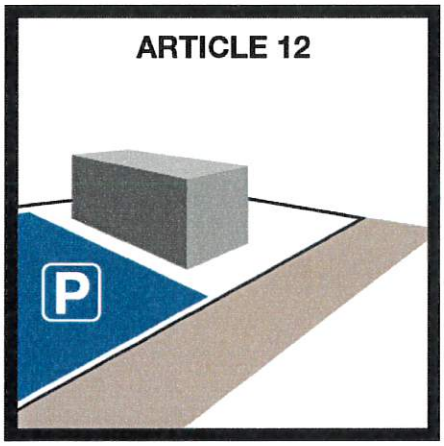
3 – La hauteur des annexes sera limitée à 3 mètres.

Article 1AU.11 : aspect extérieur



Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère de l'ensemble urbain dans lequel elles s'insèrent. Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions existantes dans cet ensemble. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

Article 1AU.12 : stationnement



Modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations soit être assuré en dehors des voies. Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.
Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Normes minimales de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions

Pour les constructions à destination d'habitation :

- une aire de stationnement par 60 m² de surface de plancher, et au moins une par logement ;
- deux aires de stationnement par habitation individuelle.

Pour les constructions ou aménagements d'immeubles devant recevoir des activités artisanales, commerciales ou de bureaux, d'hôtelleries, il doit être aménagé au moins :

- une aire de stationnement pour une surface liée à l'activité comprise entre 60m² et 99m² de surface de plancher;
- une aire de stationnement supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les établissements d'enseignement, il sera aménagé :

- pour les écoles du 1er degré, une aire par classe et une aire par emploi administratif ;
- pour les lycées, collèges et autres établissements d'enseignement secondaire, une aire de stationnement pour 20 élèves.

Pour les salles de réunions, de spectacles ou devant recevoir du public, une aire pour cinq places d'accueil est nécessaire.

Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée.

Pour les changements de destination sans création de surface
Aucune place n'est exigée.

Pour les extensions de construction existante
Le nombre d'aires de stationnement est calculé, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction. La règle à appliquer est alors la même que pour les constructions neuves.

Pour les réhabilitations avec création de logements supplémentaires.
Pour les réhabilitations de constructions sans changement de destination, le nombre de places de stationnement prévues ci-dessus est requis pour chaque logement supplémentaire.

Modalité de calcul du nombre de places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée. Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

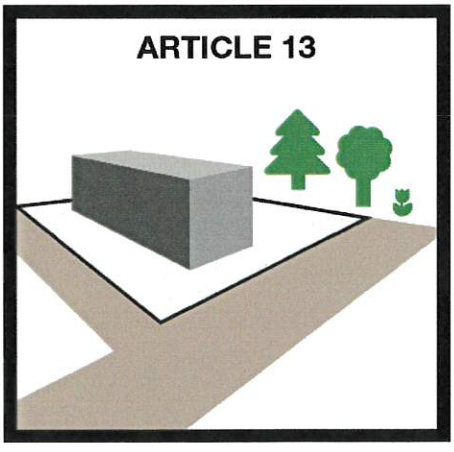
En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiettes de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations :
- Soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct, situé à une distance inférieure à 250 mètres;
- Soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

Stationnement des deux roues :

Une aire de stationnement doit être prévue pour les deux-roues motorisés et les cycles, à raison :
-d'un emplacement de 0,50 m² par logement ;
-d'un emplacement de 0,25 m² pour 100 m² de surface de plancher de bureaux, de commerce ou d'artisanat.

Article 1AU.13 : espaces libres et plantations



1 - Espaces verts

Les plantations existantes devront être conservées au maximum.

Les espaces libres privatifs (glossaire en annexe du présent règlement) devront être aménagés en espaces verts à raison d'au moins 30 %. Ces espaces seront plantés au minimum d'un arbre de haute tige par unité foncière ou de deux arbres par 100 m² de terrain.

Lorsque l'unité foncière englobe un Espace Boisé Classé, cet espace boisé classé peut être compris dans les espaces verts à aménager.

Dans les lotissements et les groupes d'habitation, les espaces verts communs seront plantés au minimum d'un arbre de haute tige par tranche de 100m².

Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (article L130-1 du Code de l'Urbanisme).

2 - Stationnement

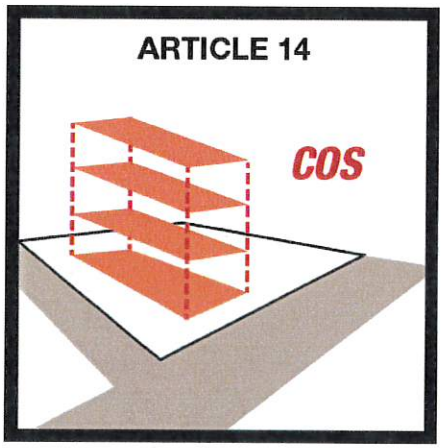
Les aires de stationnement non couvertes seront plantées d'arbustes, d'arbres de moyennes et de hautes tiges (devant disposer au minimum d'une fosse de 8 m³), à raison d'un sujet pour 3 places de stationnement.

Pour des parcs de stationnement supérieur à 20 places, chaque espace planté devra disposer d'une superficie supérieure à 20 m² de pleine terre dégagée de toute imperméabilisation.

Une liste de recommandation d'espèces des compositions végétales ainsi qu'une démarche assurant les conditions favorables aux plantations sont présentes en annexe du règlement.

8.4. Section III : possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AU.14 : coefficient d'occupation du sol



Non réglementé.