

ZONE 1AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée réservée à l'urbanisation future, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs. L'urbanisation de la zone est envisagée pour le développement de la commune à court terme.

La zone 1AU correspond à plusieurs sites :

- sur le chef-lieu à l'arrière de la « fruitière »
- sur le chef-lieu en dessous du « château de Sonnaz »
- au lieu-dit « Les Chars »,

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale n° 41 du 3 octobre 2007

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale n° 42 du 3 octobre 2007.

SECTION I ♦ NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1-1AU ♦ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, en zone 1AU, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 Les installations classées incompatibles avec la vocation de la zone,
- 1.2 Toute construction isolée,
- 1.3 Les constructions à usage agricole,
- 1.4 Les parcs d'attractions,
- 1.5 Les carrières ou décharges,
- 1.6 Les terrains de campings ou de caravaning,
- 1.7 Tout habitat léger de loisirs,
- 1.8 Tout aménagement ayant pour vocation principale la réalisation d'un ensemble d'activités économiques.

ARTICLE 2-1AU ♦ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Dans la zone 1AU, sont admises les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article 1 - 1AU et celles conditionnées à l'article 2 - 1AU.

2.1 Conditions de l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs 1AU n'est autorisée que sous les conditions suivantes :

- 2.1.1 La réalisation de chaque opération doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation existant sur le territoire concerné,
- 2.1.2 L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur une superficie prenant en compte l'intégralité du secteur classé en 1AU même si sa réalisation est menée en plusieurs tranches,
- 2.1.3 La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de la zone en cas de réalisation par tranches successives,
- 2.1.4 Une tranche de réalisation ne peut pas être inférieure à 3000 m²,
- 2.1.5 La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- 2.1.6 Pour toute opération de logement représentant plus de 500 m² de surface de plancher, il sera exigé un minimum :
 - de 10 % de logements locatifs aidés ou accession sociale, dont au moins un logement à partir de 500 m² sur la zone 1AU au lieu-dit les chars,
 - de 20% de logements locatifs aidés, dont au moins un logement à partir de 500 m² sur la zone 1AU du chef-lieu.

2.2 Sont admises sous les conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.2.1 Les installations classées qui répondent aux besoins de toute construction ou installation (nouvelle ou existante) autorisée par le présent règlement de zone, à savoir :
- parkings,
 - garages,
 - chaufferies d'immeubles.
- 2.2.2 Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de services publics ou d'intérêt général;
- 2.2.3 Les dépôts et stockages de toute nature à condition qu'ils soient dans des constructions closes aménagées à cet effet ;
- 2.2.4 Les aires de jeux et de sport ouvertes au public ;
- 2.2.5 Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- 2.2.6 Le nombre total d'annexes par unité foncière est limité à :
- deux constructions pour toute unité foncière de moins de 600 m²
 - trois constructions pour toute unité foncière de plus de 600 m².
- 2.2.7 Les constructions à usage d'activités à condition que leur implantation n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel principal du secteur de zone (bruits, trépidations, odeurs,...), et qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble à vocation principalement résidentielle ;
- 2.2.8 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, tel que résidence pour personnes âgées, équipement public.

SECTION II ♦ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3 - 1AU ♦ VOIRIE ET ACCES****3.1 Voirie**

- 3.1.1 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.1.2 La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- 3.1.3 Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de chaussée de 5 m.
- 3.1.4 Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile, devront présenter un aménagement de collecte ou de tri des déchets à l'entrée de la voie selon les localisations affichées au plan de zonage ou dans les orientations d'aménagement.
- 3.1.5 Dans le cas contraire, dès lors qu'elles mesurent plus de 50 mètres de longueur devront être aménagées d'une placette de retournement d'une surface minimum de 350 m²
- 3.1.6 Les voies en impasse ne pourront pas dépasser la longueur, placette de retournement comprise, de 100m, sauf lorsqu'elles correspondent à une phase provisoire d'un aménagement visant à un bouclage à terme formalisé dans une orientation d'aménagement et de programmation.
- 3.1.7 Dans le cas de la création d'une impasse supérieure à 70 m, il devra être créé une aire de retournement permettant aux engins de secours de faire demi-tour en 3 manœuvres maximum.

3.2 Accès

- 3.2.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
- 3.2.2 Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 3.2.3 Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 Collecte des déchets

Tous les territoires touchés par une orientation d'aménagement et de programmation devront être équipés de points de collecte sélective des déchets implantés selon la localisation indiquée dans l'OAP (ordures ménagères, verre, plastiques, papiers et cartonnets) d'une surface minimum de 50 m².

ARTICLE 4 - 1AU ♦ DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par ces réseaux.

4.1. Réseau de distribution d'eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. Réseau d'assainissement

4.2.1. Eaux usées

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé (séparateur de graisses, tamponnage, limitation de débit, limitation de charge, etc....) conformément aux réglementations en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire des réseaux de la station de traitement des eaux résiduaires.

4.2.2. Eaux pluviales

- Pour toute nouvelle construction ou occupation des sols, des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement pluvial, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux de ruissellement des espaces de voirie, de places, de parking, d'espaces verts que celles des toitures.
- En cas d'absence de réseau, il sera demandé que les eaux pluviales soient infiltrées sur place ou rejetées dans le milieu naturel environnant dans le respect du règlement d'assainissement pluvial en vigueur.
- le rejet vers un réseau public, vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...) ou par infiltration pourra être limité à un certain débit, selon les exigences du règlement d'assainissement pluvial en vigueur.
- Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement de ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété devront être adaptés au terrain et à l'opération. Ils sont à la charge du pétitionnaire.
- Un réservoir de retenue des eaux d'orage peut être demandé pour toute nouvelle construction.
- Toutes les dispositions devront être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols.

4.3. Électricité - Téléphone - Télédistribution

- Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.
- Toute opération devra prévoir en souterrain le génie civil nécessaire à la mise en place de réseaux NTIC.

ARTICLE 5 - 1AU ♦ CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

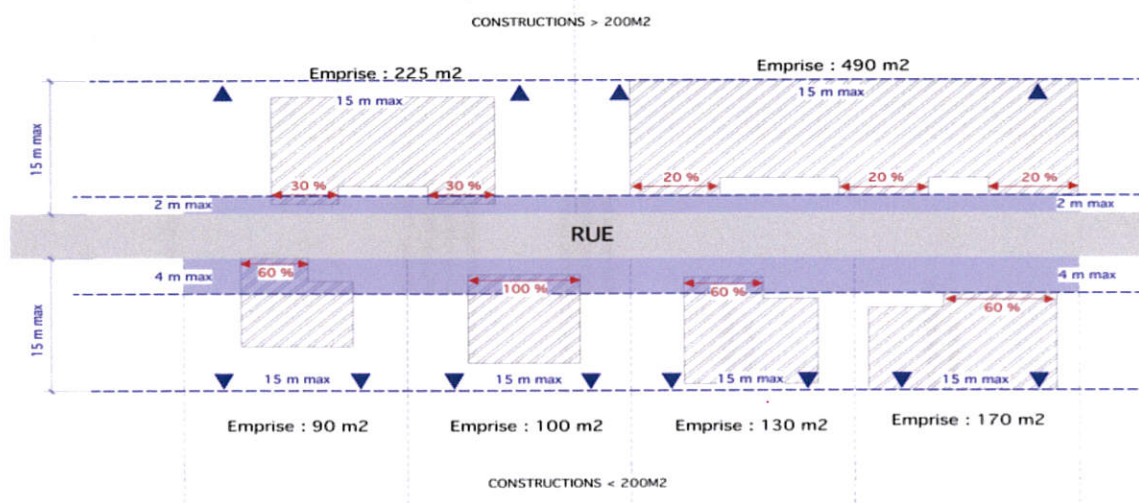
ARTICLE 6 - 1AU ♦ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.

6.1 Modes de calcul

- Le retrait des constructions est mesuré horizontalement du nu de la façade au point de la limite d'emprise le plus proche.
- Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux (auvents, balcons), les débords de toiture qui peuvent être édifiés en avant de l'alignement ou en avant des lignes de recul ou de construction.

6.2 Dispositions générales

- 6.2.1 Les façades sur la rue des constructions principales devront impérativement être implantées parallèlement à la limite d'emprise de l'espace public,
- 6.2.2 Les façades sur rue des constructions de plus de 200 m² de surface au sol devront s'implanter avec un retrait maximum de 2m par rapport à la limite d'emprise publique.
- 6.2.3 Les façades sur rue des constructions de moins de 200 m² de surface au sol devront s'implanter avec un retrait maximum de 4m par rapport à la limite d'emprise publique.
- 6.2.4 Ce recul devra être respecté par au moins 60% du linéaire de la façade.
- 6.2.5 Aucun point de la construction principale ne pourra s'implanter à plus de 15 m de la limite d'emprise de la voie qui dessert la parcelle.



6.3 Implantation par rapport à la forêt

Un recul minimal de 30 m des bâtiments par rapport à la limite des bois et forêts soumis au régime forestier pourra être demandé.

6.4 Exceptions

L'article 6.2 ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui devront observer un recul minimum de 1,50 m si elles ne sont pas implantées sur limite.

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

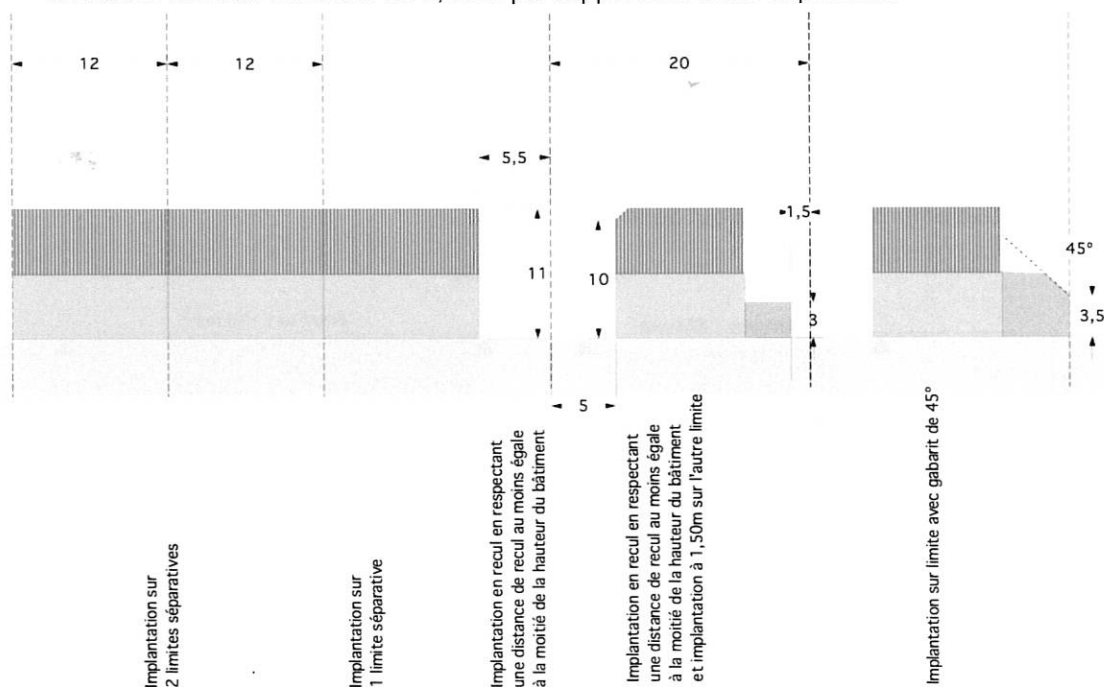
7.1. Modes de calcul

- Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade du bâtiment au point le plus proche de la limite d'emprise.
- Sont compris dans le mode de calcul les balcons et oriels, les sous-sols des constructions et toute saillie de plus de 50 cm.

7.2. Dispositions générales

- 7.2.1. Les constructions principales peuvent être implantées :
- soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s),
 - soit avec un retrait au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite d'emprise le plus proche sans pouvoir être inférieure à 1,50 m ($L > H/2$ minimum 1,50 m).
- 7.2.2. Les constructions annexes peuvent être implantées:
- soit sur limite séparative, si aucun point de la construction ne dépasse pas 3,50 m par rapport au terrain naturel au droit de la limite séparative et si aucune partie du bâtiment n'est visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur,
 - soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le niveau de la limite parcellaire et tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 1,00 m ($L > H/2$ minimum 1,00 m).
- 7.2.3. Le bord du bassin d'une piscine non couverte devra être implanté à 3m minimum des limites séparatives.

7.2.4. L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi que des équipements publics doit se faire avec un recul minimum de 0,80 m par rapport à la limite séparative.



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

Non réglementé.

ARTICLE 9 - 1AU ♦ EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 50 % de l'unité foncière.

ARTICLE 10 - 1AU ♦ HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 Modes de calculs

- La hauteur maximale de la sablière est calculée du niveau fini de l'espace public au droit de la façade à l'arête supérieure de la sablière ou à la base de l'acrotère.
- La hauteur hors tout est calculée du niveau fini de l'espace public au faîtage du bâtiment construit ou au sommet de l'acrotère.

10.2 Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est fixée :

- à 6 m à la sablière ou à la base de l'acrotère, soit un niveau d'habitation maximum au-dessus du rez-de-chaussée
- à 12 m au faîtage de la toiture ou à 9 m au sommet de l'attique, soit un niveau maximum d'habitations sous combles ou en attique.

10.3 Exception

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, (lignes électriques haute-tension).

ARTICLE 11 - 1AU ♦ ASPECT EXTERIEUR

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.

11.1. Architecture

- 11.1.1 Les bâtiments d'habitation représentant plus de 200 m² de surface de plancher créée devront proposer au minimum 20% de la surface de plancher créée en logement, en terrasse extérieure ou en jardin attenant à l'habitation. La terrasse principale ne pourra faire moins de 12% de la surface de plancher du logement dont elle dépend.
- 11.1.2 Les volets roulants à caissons extérieurs sont proscrits.
- 11.1.3 Pour les constructions ayant pignon sur rue, tout accès de garage dans les éléments du premier plan de la façade sur rue est interdit.
- 11.1.4 Les talus en remblais ou en déblais hors emprise de la construction projetée ne doivent pas excéder 100 cm, sauf s'ils sont nécessaires au rétablissement de la pente naturelle ou pour répondre à des contraintes techniques liées aux réseaux.

11.2. Toitures

Les pentes de toitures des volumes principaux des bâtiments d'habitation doivent être comprises entre 35 ° à 45 ° (70 % à 100%) ou être des toitures terrasses. Les toitures en terrasse sont autorisées dès lors qu'elles ne présentent pas de matériaux bruts d'étanchéité. Elles devront être protégées par un dallage si elles sont accessibles ou être végétalisées.

11.3. Clôtures

- 11.3.1. L'implantation de dispositifs de clôtures le long des voies publiques ne doit pas créer de gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie ou en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.
- 11.3.2. À proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs pourra être limitée à la cote de 80 cm en tout point du dégagement de visibilité.
- 11.3.3. La hauteur admise pour les clôtures sur limite d'emprise publique est soit limitée à un marquage au niveau du sol, soit comprise entre 1,20 m et 1,50 m.
- 11.3.4. Elles doivent être constituées soit par des murs pleins en pierre apparente ou crépis, soit par des éléments présentant un barreaudage vertical plein ou à claire-voie. L'usage de béton brut ou d'appareillages en matériau manufacturé non crépis est proscrit.
- 11.3.5. La hauteur pour les clôtures séparatives sera similaire à celle des propriétés voisines, sans être inférieure à 1,20m ni supérieure à 2 m, si une clôture est mise en place.
- 11.3.6. Les murs pleins devront être crépis ou présenter un appareillage soigné.
- 11.3.7. Dans le cas de clôtures en murs pleins, le linéaire cumulé de mur ne pourra dépasser 40% du périmètre total de la parcelle et il ne pourra pas représenter de tronçon d'un seul tenant de plus de 25 m.

ARTICLE 12 - 1AU ♦ STATIONNEMENT**12.1 Stationnement automobile**

- 12.1.1 Le stationnement devra correspondre aux besoins de chaque construction en fonction de sa destination et être assuré en dehors du domaine public.
- 12.1.2 Pour les constructions nouvelles ou rénovations à usage de logement :
- 2 places par logement créé dont une couverte.
 - Dans le cas d'extension de surfaces habitables existantes, les règles suivantes s'appliqueront :
 - 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée jusqu'à 150 m²,
 - 1 emplacement par tranche de 30 m² de surface de plancher entamée au-delà de 150 m² de surface de plancher.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'annexes, d'extension, de transformation ou de rénovation ne créant pas plus de 25 m² de surface de plancher.

12.1.3 Pour les constructions nouvelles ou rénovations à autre usage :

TYPE DE CONSTRUCTION	NOMBRE D'EMPLACEMENTS
- logement	1 place pour les visiteurs par 4 places de stationnement
- hôtel	1 emplacement par chambre
- commerce	1 emplacement par 20 m ² de surface de plancher
- bureaux	1 emplacement par 40 m ² de surface de plancher
- maison de retraite	1 emplacement par 350 m ² de surface de plancher
- résidence pour personnes âgées	1 emplacement par 100 m ² de surface de plancher
- artisanat et industrie	1 emplacement par 50 m ² de surface de plancher

12.1.4 50 % de ces places au moins (calculé à l'arrondi supérieur) doivent être accessibles directement et sans obstacle depuis la rue.

12.1.5 Les surfaces de référence sont les surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

12.1.6 Le stationnement couvert, s'il n'est pas souterrain, pour toute opération représentant plus de 150 m² de surface de plancher devra se faire dans des constructions communes indépendantes des bâtiments d'habitation. Ces garages ne devront pas être fermés (carports).

12.1.7 La construction de groupes de garages individuels est interdite.

12.1.8 Le stationnement souterrain de véhicules est autorisé sous les constructions dès lors qu'il ne représente pas plus de 50 % du nombre de places demandées.

12.1.9 Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette, il est autorisé à répondre à ses obligations :

- soit en aménageant les places dans son environnement immédiat, soit à moins de 100 m des logements créés.
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

12.1.10 Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.1.11 Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

12.2 Stationnement deux roues

Ces exigences s'appliquent pour toute construction d'habitation ou d'activités de plus de 150 m² de surface de plancher.

TYPE D'OCCUPATIONS DU SOL	PRESCRIPTIONS
Logement (habitat collectif)	<ul style="list-style-type: none"> • 1,25 m² par tranche de 30 m² de surface de plancher • choix entre local ou emplacement couvert • si local, sa surface devra être au moins égale à 3 m²
Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> • choix entre local ou emplacement couvert • si local, sa surface devra être au moins égale à 3 m² • 1 place* pour 30 m² de surface de plancher
Équipements collectifs	<p>Locaux d'enseignement :</p> <ul style="list-style-type: none"> > choix entre local ou emplacement couvert > si local, sa surface devra être au moins égale à 3 m² > primaire : 1 m² ou 1 place* par classe > secondaire et technique : 10 m² ou 10 places* par classe. > supérieur ou de recherche : 10 m² ou 10 places* pour 100 m² de surface de plancher. <p>• Autres équipements :</p> <ul style="list-style-type: none"> > choix entre local ou emplacement couvert > si local, sa surface devra être au moins égale à 3 m² > emplacement adapté aux besoins > aucune norme requise en cas d'impossibilité technique de les réaliser

Activités	<ul style="list-style-type: none"> • Industrie et artisanat : <ul style="list-style-type: none"> ➤ choix entre local ou emplacement couvert ➤ si local, sa surface devra être au moins égale à 3 m² ➤ 1 place pour 3 emplois * • Commerces : <ul style="list-style-type: none"> ➤ choix entre local ou emplacement couvert ➤ si local, sa surface devra être au moins égale à 3 m² ➤ adapté aux besoins ➤ aucune norme requise en cas d'impossibilité technique de les réaliser.
-----------	---

* Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

ARTICLE 13 - 1AU ♦ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ♦ ESPACES BOISES CLASSES

- 13.1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou engazonnées et entretenues régulièrement.
- 13.2. Chaque unité foncière issue d'une opération d'aménagement d'ensemble doit comporter au minimum 40% de sa surface aménagée en jardin d'agrément ou potager. La surface imperméabilisée (emprise des constructions, stationnements et surfaces circulables) est limitée de ce fait à 60% de l'unité foncière.
- 13.3. Les toitures terrasses plantées et les stationnements traités en dalles-gazon peuvent être décomptés de ces surfaces pour 50% de leur emprise.
- 13.4. Les haies sur limite séparative devront être composées d'essences locales choisies sur la liste annexée au présent règlement.
- 13.5. Il sera planté au moins un arbre pour 4 places de stationnement en surface et non couvertes. Ces arbres seront choisis dans la liste annexée au présent règlement. Ces arbres devront être plantés sur les surfaces de stationnement. Le nombre d'arbres est arrondi à l'unité supérieure. Un arbre devra être planté dès que 3 places de stationnement seront groupées.
- 13.6. Toute opération de construction de plus de 500 m² de surface de plancher devra intégrer dans ses aménagements un espace collectif indépendant des surfaces de circulation automobile représentant au minimum 5% de la surface de l'unité foncière accueillant l'opération, aménagé, planté et équipé du mobilier adapté.
- 13.7. La zone comporte des éléments classés comme espaces boisés, inscrits aux documents graphiques, dans lesquels les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation selon la législation en vigueur.

SECTION III ♦ POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - 1AU ♦ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.