

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

Qualification de la zone

Zone à caractère naturel, destinée à être ouverte à l'urbanisation qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction à vocation principale d'habitat compatible avec un aménagement cohérent de toute la zone. Elle comprend :

1. Un secteur 1AUd d'urbanisation de densité moyenne ;
2. Un secteur 1AUr de plus faible densité en raison du caractère de son environnement naturel ;

La zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels ou technologiques ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre « Prescriptions complémentaires au règlement graphique ».

● SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Article 1AU-1 : Occupations du sol interdites

- 1.1. Toutes les occupations et utilisations autres que celles énumérées à l'article 2.
- 1.2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, visées par la loi n°76 663 du 19 juillet 1976, sauf celles visées à l'article 2.
- 1.3. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes:
 - permanents ;
 - saisonniers.
- 1.4. Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public.

- 1.5 Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- 1.6 Les garages collectifs de caravanes
- 1.7 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m² sauf ceux visés à l'article 2.
- 1.8 Le stationnement des caravanes.

- **Article 1AU-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

- 2.1 Par anticipation sur l'urbanisation future, peuvent être autorisées les opérations de construction à usage d'habitation, de bureaux, d'équipements ou les activités commerciales ou de service d'accompagnement qui leurs sont liées, sous réserve que :
 - Les constructions soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérent prenant en compte l'orientation initiale du foncier et permettant une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti préservant ainsi le caractère des lieux avoisinants;
 - Le constructeur ou le lotisseur prenne à sa charge la réalisation des voies et réseaux propres au fonctionnement de l'opération, sans préjudice des participations éventuelles exigibles.
- 2.2 La construction et l'extension des bâtiments à usage commercial, artisanal, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de l'ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment voirie et assainissement.
- 2.3 **Les secteurs 1AUd et 1AUr** ont vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux ou les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition qu'elles s'intègrent à leur environnement bâti et naturel.
- 2.4 Les extensions mesurées de constructions existantes inférieures ou égales à 25% de la SHOB, de la SHON et de l'emprise au sol de la construction principale sont autorisées.

- 2.5 Les reconstructions après sinistre y compris son extension mesurée (jusqu'à 25% de la SHOB, de la SHON et de l'emprise au sol de la construction principale) sont autorisées.
- 2.6 Sont autorisées les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations sans application des seuls articles où la possibilité d'exemption est mentionnée, qui rendraient l'opération impossible, les constructions suivantes.
- 2.7 Sont autorisés les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.

● SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 1AU-3 : Accès et voirie

3.1 Accès

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- 3.1.3. Les accès doivent être aménagés d'une part en prenant en compte les talus et plantations existants, d'autre part de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante ;
 - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.
- 3.1.4. Pour les constructions de logements, un seul accès véhicule par terrain est autorisé sur une même voie.
Pour les autres constructions, un deuxième accès peut être autorisé.

3.2. Voirie

- 3.2.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères

- 3.2.2. 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. Elles doivent notamment permettre d'y réaliser un trottoir et l'éclairage public.
- 3.2.3. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules visés à l'article 3.2.1.
- 3.2.4. Les voies en impasse devront comporter un cheminement piétonnier permettant la traversée de l'îlot.
- 3.2.5. Les voies principales de desserte des opérations, se raccordant à la voirie existante, devront comporter des trottoirs ou cheminements piétonniers latéraux. Les voies de distribution résidentielles pourront ne pas comporter de trottoir mais devront permettre, par leur emprise, sa réalisation ultérieure.

- **Article 1AU-4 : Desserte par les réseaux**

4.1 Eau potable

- 4.1.1 Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2. Assainissement eaux usées

- 4.2.1. Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
- 4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

4.3 Assainissement eaux pluviales.

- 4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés ...).
- 4.3.2 Les futurs aménagements et mouvements de terre ne devront pas créer de désordre d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne devront pas aggraver la situation de constructions existantes.

- 4.3.3. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété doivent être réalisés sur le terrain de l'opération. Ils sont à la charge exclusive du propriétaire.
- Dans le cas d'un projet isolé, le propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration de toutes les eaux ruisselées sur sa propriété, sur la base d'un volume de stockage dimensionné pour une pluie décennale.
 - Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, la gestion des eaux pluviales répondra à une approche globale et intégrée à l'opération. Les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval, par rapport à la situation préexistante. Il devra être réalisé des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales dimensionnés de façon à recueillir tout événement pluviométrique de fréquence centennale. Le débit de fuite de chaque opération devra être limité à 2 litres/seconde par hectare aménagé.

4.4 Electricité, téléphone et télédistribution

- 4.4.1 Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés.

- Article 1AU-5 : Caractéristiques des terrains

- 5.1. Tout lotissement ou division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et réservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.

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

- 6.1. Lorsqu'il existe un alignement de fait, il doit être respecté.
- 6.2. Dans le **secteur 1AUd**, l'implantation des façades donnant sur les voies publiques doit être située à l'intérieur d'une bande de terrain d'une profondeur de 10 mètres mesurés à partir de la limite d'emprise publique.
- 6.3. Dans le **secteur 1AUr**, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites d'emprises publiques. (Sauf le long de la RD487, où les constructions devront observer un recul de 25 mètres par rapport aux limites d'emprises publiques)

6.4. Pour les constructions visées à l'article 2.6, celles-ci peuvent être implantées en limite d'emprise publique ou avec un recul supérieur ou égal à 1 m.

- **Article 1AU-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1. Dans le **secteur 1AUd**, à l'intérieur d'une bande de terrain de 16 mètres, mesurée à partir de la limite d'emprise publique, les constructions doivent être implantées en limite séparative latérale ou observer un recul minimum de 3 mètres.

Au delà de cette distance, les constructions doivent être implantées en observant un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 mètres au droit de la limite séparative sauf

- S'il s'agit de constructions dont la hauteur est inférieure à 3.5 mètres au droit de la limite séparative. Dans ce cas la construction pourra être implantée en limite séparative ou avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

7.2. Dans le **secteur 1AUr**, à l'intérieur d'une bande de terrain de 18 mètres, mesurée à partir de la limite d'emprise publique, les constructions doivent être implantées en limite séparative latérale ou en observant un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 mètres au droit de la limite séparative.

Au delà de cette distance, les constructions doivent être implantées en observant un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 mètres au droit de la limite séparative sauf

- S'il s'agit de constructions dont la hauteur est inférieure à 3.50 mètres au droit de la limite séparative. Dans ce cas la construction pourra être implantée en limite séparative ou avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

- **Article 1AU-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

8.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

- **Article 1AU-9 : Emprise au sol**

9.1. Dans le **secteur 1AUd**, le Coefficient d'Emprise au Sol maximum des constructions y compris leurs annexes est de 0,5.

- 9.2. Dans le **secteur 1AUr**, le Coefficient d'Emprise au Sol maximum des constructions y compris leurs annexes est de 0,4

- **Article 1AU-10 : Hauteur des constructions**

- 10.1 Dans le **secteur 1AUd**, les nouvelles constructions, à l'exception des reconstructions après sinistre, devront avoir une hauteur maximum de deux étages droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable, soit 15 mètres mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades..
- 10.2 Dans le **secteur 1AUr**, les nouvelles constructions, à l'exception des reconstructions après sinistre, devront avoir une hauteur maximum d'un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable, soit 11 mètres mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades.
- 10.3 Des dépassements des hauteurs prescrites dans les articles précédents peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique nécessaire au fonctionnement des établissements ou des éléments architecturaux mineurs.

- **Article 1AU-11 : Aspect extérieur**

11.1. Généralités

- 11.1.1. Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, y compris annexes et clôtures, devront présenter un aspect en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des architectures et paysages avoisinants.
- 11.1.2. Le permis de construire peut être refusé pour des constructions dont les façades ne présentent pas une unité architecturale ou dont les volumes et les matériaux portent préjudice au caractère de l'environnement bâti et/ou paysager.
- 11.1.3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.2. L'aspect

- 11.2.1 Pour les revêtements et peintures de façades, les teintes criardes et le blanc pur sont interdits quand ils constituent la teinte principale de la construction. Les teintes seront choisies dans des valeurs claires à moyennes.
- 11.2.2. Est interdit l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre, les parpaings ou briques creuses non revêtus.

11.2.3. L'emploi des matériaux ondulés brillants est interdit.

11.3. Les toitures

11.3.1. Les toitures à pente devront être de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Les matériaux et la teinte seront choisis en fonction de l'environnement bâti dans lequel s'insère la construction.

11.3.2. Pour les volumes de liaisons, les toitures terrasses et monopentes de moins de 20m² peuvent être autorisées à condition de ne pas être visibles des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Les toitures à faible pente ou les toitures terrasses seront habillées par des acrotères.

11.4. Les clôtures

11.4.1. Les propriétés peuvent être closes en limite d'emprise publique.

11.4.2. Les clôtures en limite des chemins ruraux devront être constituées de haies d'essence locale.

11.4.3. Dans les autres situations, les clôtures devront être constituées de haies d'essences locales de 1,50 mètre maximum. Des parties maçonnées sont autorisées pour les montants des portails.

11.4.4. Les haies seront principalement constituées d'essences locales. Lorsque les haies sont doublées de grillages, ceux-ci doivent être plastifiés et de couleur verte. Ils doivent être situés derrière la haie, non visibles depuis l'espace public.
Les clôtures à pans de bois sont autorisées en limite séparative.

11.4.5. Les portails pourront être pleins ou ajourés, en bois ou constitués par des grilles à barreaux verticaux.

11.5. Adaptation au sol

11.5.1. Sur les terrains en pente ou les points bas, les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

11.5.2. Sur les terrains plats ou à faible pente, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

- Article 1AU -12 : Stationnement

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

12.2. Des aires de stationnement sont exigées à raison d'un minimum de 2 places par logement.

- **Article 1AU-13 : Espaces libres et plantations**

13.1. Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.

13.2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.3. Les limites des parcelles des zones N et A doivent être plantées de rideaux d'arbres ou d'arbustes d'essence locale.

13.4. Les trottoirs, cheminements piétonniers et aires de retournement des impasses réalisés dans les opérations d'ensemble, devront être paysagers. Les voies principales seront plantées d'arbres.

13.5. Les fossés et mares existants doivent être maintenus et entretenus. Leur comblement, même partiel, est interdit.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- **Article 1AU-14 : Coefficient d'occupation du sol**

14.1. Dans le **secteur 1AUd**, le C.O.S. est fixé à 1.

14.2. Dans le **secteur 1AUr**, le C.O.S. est fixé à 0,5.