

## **CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU**

### **Caractère de la zone 1AU**

La zone insuffisamment équipée est destinée à l'urbanisation à court et moyen termes sous forme d'opérations d'ensemble qui garantissent la cohérence du développement urbain de la commune.

L'urbanisation de la zone peut cependant s'effectuer par une succession d'opérations dont les seuils sont fixés l'article 1AU 2, chacune d'elles devant être conçues de manière à ne pas enclaver les cœurs d'îlots ou rendre impossible la réalisation d'opérations ultérieures.

### **ARTICLE 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toute occupation ou utilisation du sol qui ne s'inscrit pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les principes d'aménagement développés dans les Orientations d'Aménagement, notamment :

- a) Les constructions isolées.
- b) Les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation.
- c) le stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs et les garages collectifs de caravanes.
- d) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- e) L'ouverture de toutes carrières ou gravières.
- f) Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, exceptés ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.

### **ARTICLE 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées sous réserve que les charges d'équipement et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

- a) Les opérations d'ensemble, les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, les équipements de loisirs, les complexes hôteliers et les centres commerciaux,

- b) Toutefois, des surfaces inférieures pourront exceptionnellement être admises sur justification fournie par le demandeur, en fonction de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le plan général d'aménagement.
- c) Dans tous les cas, les opérations projetées devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone.
- d) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, piscines, abris de jardin,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.
- e) Les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux activités agricoles (PMPOA, Installations classées, Règlement sanitaire...)
- f) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.
- g) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
- h) Les installations classées sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations services, etc.,...
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- i) La reconstruction, en cas de sinistre, des constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone

Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont également admis, les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements d'intérêt général ainsi que les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées.

### **ARTICLE 1AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1 - Accès**

- a) Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute création de nouvel accès sur la RD 178 est interdite. Tout projet (y compris les changements de destination de bâti existant) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

## **2 - Voirie**

Le réseau de voirie de l'opération projetée doit s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone.

La largeur des voiries de liaisons structurantes dont les principes sont établis dans les orientations d'aménagement doit être en rapport avec la destination de la voie et l'intensité du trafic, soit une emprise minimale de 8 mètres de largeur.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE 1AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **1 - Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

### **2 - Assainissement**

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, toute construction ou installation doit être assainie conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, de manière à pouvoir être raccordée ultérieurement au réseau public.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3 - Electricité et les autres réseaux**

Les réseaux nécessaires sont entièrement souterrains. Les branchements particuliers sont de type souterrain. Les coffrets nécessaires à leur installation doivent être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

Dans, les lotissements ou constructions groupées :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation de lotir (ou permis groupé) ; les promoteurs sont dans l'obligation de réaliser la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif groupé ou non.

#### **ARTICLE 1AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

a) En agglomération et en zone urbanisée, le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

b) Hors zone urbanisée et hors agglomération,

Le nu des façades de toute construction, doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 9, 31 : 25 m
- Autres voies : 10 m

c) Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes a) et b) sont possibles :

- si la construction projetée est implantée dans l'alignement (ou en retrait) et en continuité d'une construction existante de valeur ou en bon état,
- lorsque le projet s'établit à l'angle de deux voies,
- lorsqu'il s'agit de constructions groupées,
- suivant les prescriptions établies dans le cadre du dossier opérationnel (lotissement, ...).
- s'il s'agit de l'adaptation, de l'extension, du changement de destination ou de la réfection d'une construction existante.

d) Hors zone urbanisée et hors agglomération, vis-à-vis des voies départementales, seules des extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

De façon générale, les équipements techniques d'intérêt collectif et les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont exemptés des règles d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

## **ARTICLE 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

a) **Implantation** sur une profondeur de 20 mètres à partir de la limite de recul observée en application de l'article AU6.

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 3 mètres.

b) **Implantation au-delà de la bande des 20 mètres définie au a)**

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 3 m.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3,20m à l'adossement lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

De façon générale, les équipements techniques d'intérêt collectif et les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont exemptés des règles d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

L'implantation des bâtiments doit permettre d'assurer l'ensoleillement des pièces d'habitation.(cf: article R 111.16 du code de l'Urbanisme)

## **ARTICLE 1AU 9 - Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

## **ARTICLE 1AU 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, avant exécution de fouilles et remblais.

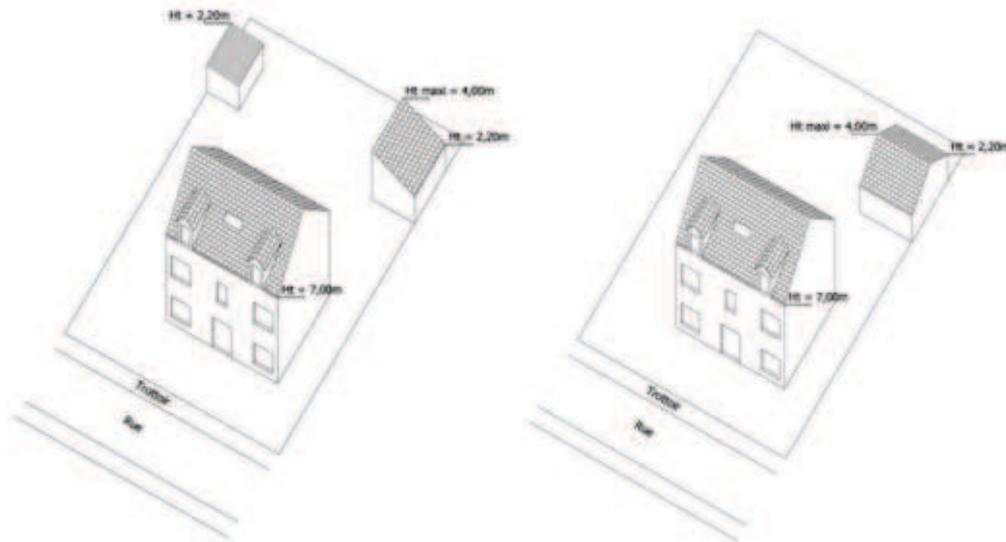
Au-dessus des hauteurs maximales autorisées pour les murs façades, ne peuvent être construites que des toitures et des souches de cheminées.

a) La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 10 m à l'égout des toitures, soit quatre niveaux y compris le rez-de-chaussée et le comble pouvant être aménagé sur un niveau (R+3+ combles).

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel à l'égout de toiture.

- b) Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale absolue est de 4,00 mètres et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 2,20 m au droit des limites.

Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4,00 m au faîtage et 2,20 m à l'égout, s'il s'agit d'un mur pignon.



Dans le cas d'extension de bâtiments annexes ou de projet d'annexes venant s'accoler à un autre bâtiment sur une parcelle riveraine, une adaptation aux règles énoncées ci-dessus peut être autorisée sous réserve d'unité architecturale avec le bâti existant.

- c) Pour les autres constructions, aucune règle particulière n'est prescrite.  
Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.  
Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère.

**ARTICLE 1AU 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.123-11**

Les constructions peuvent être **d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine** mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Des matériaux spécifiques peuvent être admis dès lors qu'ils s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, ...), en application de l'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme.

### **11.1 - Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :**

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'intégrer à l'ensemble des constructions existantes.

### **11.2 - Toitures**

#### **11.2.1 - Architecture traditionnelle :**

Les toitures seront couvertes d'ardoises

Les pentes de toiture seront situées entre 30 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Pour des extensions ou réhabilitations, des éléments de toiture complémentaire et de forme différente peuvent être admis sans que la surface n'excède 50% de l'emprise au sol du bâtiment.

Les annexes non attenantes au bâtiment principal auront au minimum une pente de toiture.

#### **11.2.2 - Architecture contemporaine :**

Selon le parti architectural de la construction, les toitures peuvent être de forme variées (toit terrasse, toiture à pente unique, toiture en courbe...), utilisant tout type de matériaux, sous réserve toutefois d'une bonne intégration du bâti dans son environnement.

De façon générale, l'utilisation de la tuile rouge et de la tôle ondulée est interdite. Toutefois, lorsqu'il s'agit de la réhabilitation ou du changement de destination d'un bâtiment existant initialement couvert de tuiles, les tuiles demi-rondes ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés. Dans ce cas, la pente de la couverture peut être inférieure à 30°.

### **11.3 - Clôtures**

**11.3.1** - Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. La hauteur maximale des clôtures fera l'objet de prescriptions particulières pour chaque projet d'aménagement."

**11.3.2** - Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite ou limitée en hauteur afin de garantir de bonnes conditions et distances de visibilité aux accès existants et projetés.

### **11.4 - Annexes**

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. La construction d'annexes telles que clapiers, remises etc., ... réalisées avec des moyens de fortune et notamment avec des matériaux de démolition et de récupération est interdite. Les annexes en tôle sont interdites.

## **ARTICLE 1AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **12.1 - Constructions à usage d'habitation :**

Il est exigé, sur l'espace privatif, au moins deux places de stationnement par logement, situées en extérieur et non closes.

Au-delà de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement supplémentaire sera exigée par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans les opérations de lotissements, d'habitat groupé ou de logements collectifs, il sera exigé qu'une place soit dédiée aux visiteurs par tranche de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Il n'en est pas exigé entre 0 et 300m<sup>2</sup> de surface de plancher ".

### **12.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier:**

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **12.3 - Pour les constructions à destination de bureaux :**

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **12.4 - Pour les constructions à destination de commerce :**

Jusqu'à 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement.

Il est exigé 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher comprise entre 91 et 1.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 1.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **12.5 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt :**

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### **12.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

### **Normes de stationnement pour les constructions existantes**

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante, le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule par différence entre l'application des normes ci-dessus aux surfaces de plancher avec leur affectation avant l'opération et l'application des mêmes normes aux surfaces de plancher, avec leur affectation après réalisation de l'opération projetée.

### **Modalités de calcul du nombre de places de stationnement :**

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, le nombre de places de stationnement se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

### **Modalités d'application :**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.

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

Tout parc de stationnement automobile dépendant d'une installation ouverte au public doit comporter le nombre de places de stationnement aménagées pour les personnes à mobilité réduite.

### **ARTICLE 1AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- a) **Les espaces boisés classés** figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.  
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.  
Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123.1 (7<sup>ème</sup> alinéa) du Code de l'Urbanisme.  
Ils devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général,...
- b) Les surfaces libres de toute construction (ainsi que les aires de stationnement) doivent être plantées pour les opérations de plus de 10 logements.
- c) Les espaces collectifs y compris la voirie doivent représenter 25% au minimum de la surface du terrain.  
Le couvert végétal existant et de qualité doit être préservé, ainsi que les éléments du patrimoine de valeur (édicule, fontaine, mare, bosquet, ...).

**ARTICLE 1AU 14- Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10**

- a) Les constructions de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, les équipements d'infrastructures ne sont pas soumis à la règle de densité.
- b) Le coefficient d'occupation des sols est fixé à :

**Dans la zone 1 AU :**

- . 0,30 pour les constructions individuelles à usage d'habitation
- . 0,50 pour les autres constructions