

# C H A P I T R E I

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU actuellement peu équipée est destinée à l'extension future de l'agglomération.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

Elle comprend les secteurs suivants :

- 1AUa et 1AUb destinés à assurer le développement de l'agglomération et des villages sous forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente
- 1AUe destiné à des équipements publics
- 1AUI destiné aux loisirs, sports et tourisme

Une partie du secteur 1AUI est située dans une zone inondable repérée au plan par une trame spécifique.

Un secteur 1AUe est concerné par un périmètre d'attente de projet d'aménagement global au titre de l'article L123-2a du code de l'urbanisme. Ce périmètre est repéré par une trame spécifique au plan de zonage.

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

- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- Les constructions agricoles
- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles définies à l'articles 1AU2

## ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### 1) Sont notamment admises sous réserve des conditions fixées au paragraphe

Dans l'ensemble de la zone sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, l'aménagement et l'extension des constructions existantes

#### Dans les secteurs 1AUa et 1AUb

- Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines, notamment :
  - . les constructions à usage d'équipements collectifs
  - . l'habitation
  - . les commerces, bureaux, services
  - . les annexes fonctionnelles des constructions autorisées

#### Dans le secteur 1AUe :

- Sont autorisées les constructions à usage :
  - . d'équipements publics ou collectifs
  - . d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs
  - . de logements de fonction ou de gardiennage des équipements publics

Dans le secteur 1AUe qui fait l'objet d'une trame spécifique au plan de zonage sont interdits, pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations visées par l'alinéa précédent d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés (art L123.2a du Code de l'Urbanisme).

#### Dans le secteur 1AUl :

- Sont autorisées les constructions à usage :
  - . d'équipements collectifs nécessaires à la pratique des sports et des loisirs
  - . les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à loger des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone
  - . d'hébergement touristique : hôtels, gîtes, habitations légères de loisirs
  - . les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs
  - . les parcs d'attractions ouverts au public
  - . les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
  - . les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs

**2) Conditions :**

- A l'exception des équipements d'infrastructure et de l'extension mesurée de l'existant, tout projet doit respecter les conditions, ci-après :
- La zone est urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de constructions s'inscrivant dans un schéma d'organisation « orientations d'aménagement » portant sur l'ensemble de la zone.
- Toute opération d'aménagement et/ou de construction doit avoir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone et garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions autorisées.

**ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE****1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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 position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE**

- Toute voie nouvelle structurante ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur intégrant des voies de circulation piétonne et cyclable adaptées à la circulation des personnes à mobilité réduite.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

**ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1.) Alimentation en eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau outre que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage...) peut être admise en fonction des données locales avec autorisations administratives et pour les seuls usages agricoles, industriels, artisanaux et climatisation, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

## **2.) Assainissement des eaux usées :**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

## **3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux soit dans les cours d'eau.
- 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.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

## **4.) Electricité, téléphone, câble :**

- Les nouveaux réseaux d'électricité, de téléphone et du câble doivent être établis en souterrain.

## **5.) Eclairage des voies :**

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

## **6.) Ordures ménagères :**

- Tout bâtiment collectif doit être doté de locaux spécialisés et intégrés pour recevoir les containers d'ordures ménagères.
- Les opérations de plus de 4 logements doivent proposer un espace paysager en bordure de voie publique destiné à recevoir les ordures ménagères.

## ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

## ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
- RD n° 975	- 15 mètres par rapport à l'axe de la voie
- Autres routes départementales	- 15 mètres par rapport à l'axe de la voie
- Autres voies publiques	- 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur
- Chemins piétons ou cyclables	- Non réglementé

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- . pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.
- . pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- . pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou pour les services publics ou d'intérêt général.

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

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

- Non réglementée.

## **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

- Non réglementée.

## **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout de toiture.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :
  - . secteur 1AUa : 15 mètres
  - . secteur 1AUb : 12 mètres
  - . secteur 1AUe : 12 mètres
  - . secteur 1AUI : 12 mètres

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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".

Tout pastiche d'une architecture d'aspect archaïque ou étrangère à la région est interdit. Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas à la réalisation d'éléments d'architecture bioclimatique. Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

### 1) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- Sauf implantation du bâtiment en limite séparative et pour le cas de vérandas, le débord de toiture devra être supérieur ou égal à 0,50 m. Il pourra être ramené à 0,30 mètres pour les annexes.
- Les toitures terrasses sont admises sous toutes leurs formes.

### 2) Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les bâtiments annexes au delà de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol devront être réalisés avec des matériaux identiques au bâtiment principal.
- Les teintes d'enduits et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Elles pourront être choisies dans les tonalités du nuancier joint en annexe. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes, y compris la couleur blanche, sont interdits.
- Les couvertures doivent être de type « terre cuite » et à dominante rouge ou rouge vieilli, à l'exception des vérandas et des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple).
- L'utilisation du blanc est autorisé pour les menuiseries.

### 3) Clôtures

Elles formeront un ensemble homogène et seront constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 1 mètre surmonté ou non d'un grillage ou d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 1,70 mètre de hauteur.
- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie. Dans ce cas, la hauteur maximale est de 1,70 mètre.

- La construction de murs plein d'une hauteur maximale de 2 mètres est autorisée long de la RD 975.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdits

## ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

### Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé au minimum :

- . 1 place par logement

**Pour les autres constructions admises dans la zone**, le projet doit justifier du nombre de places et des caractéristiques de stationnement nécessaires aux besoins engendrés : stationnement du personnel, du public, des clients, des fournisseurs, etc ...

A défaut d'argumentaire exhaustif des besoins à prendre en compte, il sera appliqué les ratios suivants :

- Constructions et installations à **usage hôtelier** : 1 place par tranche de deux chambres.
- Constructions à **usage commercial** : 1 place par 15 m<sup>2</sup> de surface de vente au-delà de 50m<sup>2</sup> de surface de vente
- Constructions à **usage d'activités, de bureaux ou d'équipements** : le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, des visiteurs ....

### Autre cas :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
  - l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à proximité immédiate de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dans les délais de mise en service des constructions.
  - l'application de l'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme. Le bénéfice de cette disposition ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de la participation.



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

### 1.) Protection des boisements :

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale
- Les plantations repérées au règlement graphique au titre de l'article L 123-1-5/7 du Code de l'Urbanisme sont soumises aux dispositions suivantes :
  - **Les coupes et les abattages sont autorisés dans les cas suivants :**
    - pour assurer la sécurité des biens et des personnes
    - pour renouveler les plantations et boisements concernés : dans ce cas, le projet devra constituer le boisement avec la qualité paysagère initiale et présenter une qualité écologique au moins équivalente.
  - **Les défrichements, arrachages et essouchements sont soumis à déclaration de travaux en mairie. Il pourra être exigé :**
    - soit que l'élément recensé soit déplacé
    - soit que l'élément recensé soit reconstitué en recourant à des essences végétales locales (exemples : strate arbustive pouvant comporter des essences telles que le noisetier, cornouiller, églantier, fusain ... , strate arborescente pouvant comporter des essences telles que le chêne pédonculé, charme, châtaignier, frêne commun... une liste des essences locales est jointe en annexe du règlement).

### 2.) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.
- Les opérations de constructions de logements doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.

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

Le coefficient d'occupation du sol maximum est fixé à :

- secteur 1AUa : 0.60
- secteur 1AUb : 0.40
- secteur 1AUe : non réglementé
- secteur 1AUI : non réglementé

**ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Sans disposition particulière.

**ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

- Sans disposition particulière.