

## TITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

#### CHAPITRE I - ZONE 1AU

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone immédiatement urbanisable. Les constructions y sont autorisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

#### **ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

- Le stationnement de caravanes hors terrain aménagé, (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),
- Les terrains de camping et de caravaning, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux,
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules,
- Les habitations légères de loisirs (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),
- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,
- L'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- Les bâtiments à usage agricoles,
- Les implantations de totem, de mas et d'autres éléments isolés de la construction sont interdites.

#### **ARTICLE 1AU2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **2.1. Rappel**

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),
- 2- Les démolitions sont soumises à permis de démolir à l'intérieur du périmètre de protection de monument historique.

##### **2.2. Sont admis sous conditions :**

- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique, soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
- Les activités artisanales et commerciales compatibles avec la vocation résidentielle de la zone sans création de risques ou de nuisances,
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif,
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

#### **ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

### **3.1. Accès**

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

### **3.2. Voirie**

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les nouvelles voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation doivent présenter une largeur minimale de plate-forme de 8 m et de chaussée de 4 m.

## **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Dispositions techniques**

#### **4.1.1.- Alimentation en eau potable**

***Eau potable*** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

***Eau à usage non domestique*** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

#### **4.1.2.- Assainissement**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire, au zonage d'assainissement et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

#### ***Eaux pluviales*** :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

### **4.2. Electricité et téléphone**

L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

## **ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie minimale est conforme aux contraintes techniques du dispositif.

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

- 6.1. Les constructions doivent être édifiées à 4 mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.
- 6.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :
- soit à l'alignement,
  - soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

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

- 7.1. Toutes les constructions peuvent s'implanter :
- soit sur l'une des limites séparatives ou sur les limites séparatives,
  - soit en retrait de celles-ci sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles lorsque le bâtiment doit être adossé à un autre bâtiment, situé ou non sur la même unité foncière, en bon état construit en limite de propriété et sur une profondeur maximale égale à ce dernier.

**ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Article non réglementé

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

L'emprise au sol des annexes, abris de jardin, cabanons isolés de la construction est limitée à 20 m<sup>2</sup> à l'exception des piscines.

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

**Rappel** : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- 10.1. La hauteur maximale des constructions nouvelles à vocation d'habitat ne doit pas excéder 2 étages soit R+1+combles.  
Toutefois pour les autres bâtiments dont la hauteur n'est pas exprimable en niveaux, cette dernière est limitée à 9 mètres.  
Des possibilités d'aménagement de la hauteur en R+2 sont autorisées dans les secteurs présentés dans les orientations d'aménagement.
- 10.2. La hauteur des constructions annexes isolées de l'habitation (garage, remise, abri de jardin...) est limitée à 4 mètres.

**ARTICLE 1AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS****Dispositions Générales :**

- En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, 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,
- Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale,
- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

### 11.1. Implantation

- Le niveau du seuil du rez-de-chaussée au-dessus du niveau moyen du sol naturel ne doit pas excéder  $\frac{1}{4}$  de la hauteur du bâtiment, mesurée au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage) par rapport au niveau moyen du sol naturel.
- En cas d'impossibilité due à la nature humide des terrains ou aux impératifs de raccordement à l'égout public, les constructions doivent respecter l'une des dispositions suivantes :
  - Le terrain doit être remblayé avec des pentes moyennes ne dépassant pas 25% de façon, qu'en apparence, la règle du quart soit respectée par rapport au niveau du terrain après remblai,
  - Le soubassement doit résulter de la composition architecturale, avec des matériaux de parement et des ouvertures d'aspect équivalent à ceux prévus pour les murs situés au-dessus.

### 11.2. Toitures

- Les toitures des bâtiments principaux d'habitation doivent être constituées de plusieurs versants d'une pente supérieure à 40°,
- Les toitures à 4 pans ne sont autorisées que si chaque face de la toiture présente approximativement la même pente et si la longueur du faitage est au moins égale à la moitié de la construction ou si le volume de la construction est composé,
- Les couvertures doivent avoir l'aspect tuiles plates ou de tuiles mécaniques de ton rouge vieilli à brun,
- Les panneaux solaires sont autorisés.

#### ***Pour les constructions annexes, garages, vérandas de l'habitation :***

- La couleur de toiture des annexes, et garages doit être semblable à celle de la construction principale,
- Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les adjonctions ou les annexes accolées au bâtiment principal,
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines.

#### ***Pour les abris de jardin :***

- La toiture doit respecter les tons vert, rouge vieilli à brun.

### 11.3. Murs / revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.
- Les murs des constructions doivent être réalisés selon les options suivantes :
  - soit constitués avec des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
  - soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou ton mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique, ...),
- *Sont interdits :*
  - les parements extérieurs blancs, de couleur violente ou discordante,
  - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
  - les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
  - les bardages en tôle ondulée, prélaquée, les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

### 11.4 Clôtures sur voie publique :

- L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces naturels,
- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes que la propriété et dans le voisinage immédiat,
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...). Les clôtures en panneaux béton minces et poteaux préfabriqués sont interdites,

- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit d'un muret surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical simple, les murets étant traités en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle,
  - soit d'une haie champêtre d'essences locales, doublée ou non d'un grillage,
- La hauteur de la clôture est fixée à 1,60 m maximum, la hauteur du muret est limitée à 0,70 m.

#### **11.5. Dispositions diverses et clauses particulières :**

- Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant la topographie des lieux,
- Les sous-sols ne sont admis que dans la mesure où le terrain naturel présente une pente suffisante et qu'il ne nécessite pas de tranchée préjudiciable à l'environnement.
- Les citernes non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public,
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncé sur les toitures, claire sur les murs),
- Les enseignes et publicité seront obligatoirement intégrées dans les gabarits construits des bâtiments. Les inscriptions et les enseignes sont interdites au-dessus de la corniche des immeubles ou des égouts de toiture.

#### **ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur.

Pour les constructions à usage d'habitation 2 places de stationnement devront être matérialisées sur la parcelle.

« Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement » (article L.421-3 du code de l'Urbanisme).

#### **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux ou la replantation à l'identique n'est pas imposée,
- Les plantations de conifères sont proscrites,
- L'utilisation d'essences locales, est imposée, en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, est préconisée, dans tous les autres cas.
- Dans le secteur de la Flatterie les fonds de parcelles situés à l'Ouest devront être plantés d'une haie champêtre d'essences mélangées.
- Dans le secteur du Gacoin, le maintien des haies situées le long de la R.D.84 est obligatoire.

#### **ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.**

Article non réglementé.