

# CHAPITRE I - Règlement de la zone 1AU

## Caractère de la zone

Cette zone peu ou pas équipée mais proche des équipements structurants, est réservée à une urbanisation future destinée principalement aux habitations et à leurs équipements d'accompagnement. Les constructions à usage d'habitation compatible avec le voisinage peuvent y être admises.

Elle peut être urbanisée dès maintenant sous forme d'opérations s'intégrant dans un schéma d'organisation de l'ensemble de la zone et prévoyant la réalisation des équipements conçus pour l'aménagement de l'ensemble de la zone.

Elle comprend un secteur 1AUf, soumis à des dispositions réglementaires particulières en raison de sa situation en bordure de la RD 951, classée voie à grande circulation.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2 - Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les affouillements et exhaussements des sols à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 m, sont soumis à autorisation.

### Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

#### Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- 1.2 - Le stationnement des caravanes isolées au delà d'une durée de trois mois, à l'exception des cas listés à l'article R443.4.d du code de l'urbanisme (stationnement dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur), les terrains de camping et de caravanage.
- 1.3 - Les carrières, les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux liés à l'aménagement de la zone, aux travaux de construction, à l'aménagement d'espaces publics, au recueil d'eaux de ruissellement, à la construction ou à l'installation de piscines.
- 1.4 - Les parcs d'attraction,
- 1.5 - Les dépôts de véhicules,
- 1.6 - Dès lors qu'elle ne sont pas intégrées à une opération d'habitat groupé ou de lotissement, les autres constructions à l'exception des équipements publics et des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics,

1.7 - Les lotissements à usage d'activités.

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

2.1 - Tout projet d'aménagement, sous réserve qu'il :

- ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone, dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements publics : voiries, réseaux divers, espaces publics...
- respecte les orientations d'aménagement, lorsqu'elles sont précisées dans la zone,
- présente des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer sa bonne intégration dans le site naturel et urbain,
- doit rester compatible, dans sa conception et son fonctionnement, avec les infrastructures publiques, sans remettre en cause leurs capacités.

En outre, toute occupation du sol :

- ne peut être autorisée que si elle s'intègre bien dans le projet d'aménagement susvisé et si les équipements publics nécessaires à l'opération sont réalisés.
- doit rester compatible, dans sa conception et son fonctionnement, avec les infrastructures publiques, sans remettre en cause leurs capacités.

2.2 - les équipements d'accompagnement à ces opérations d'habitat (tels que commerciaux, culturels, sportifs...) ainsi que les autres constructions de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1AU1.1 et à condition qu'ils soient intégrés aux opérations décrites à l'article précédent. En outre les constructions à usage d'activités autorisées, devront pas dépasser 300 m<sup>2</sup> de SHON.

2.3 - Les équipements publics, les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement, à condition qu'ils soient intégrés aux opérations décrites à l'alinéa 1AU 2.1.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AU 3 - Voirie et accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

#### **Voirie**

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 à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Malgré les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude assurant l'accès à la voie publique ne peut être inférieure à 3 mètres.

#### **Accès**

Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En bordure de la RD 951, les accès sont interdits.

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

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

### **4.2 – Assainissement**

#### Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

#### Eaux pluviales :

A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone.

### **4.3 - Desserte en électricité et téléphone**

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

## **Article 1AU 5 – Surface minimum des terrains**

Il n'est pas fixé de surface minimum.

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

Les dispositions de l'article 1AU6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.

Dans tout ce qui suit, l'alignement désigne aussi bien la limite entre le domaine public et la propriété privée que la limite de fait entre le domaine privé ouvert à l'usage du public (chemin rural) et la propriété privée.

- 6.1. Lorsqu'il existe une marge de recul indiquée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées au-delà de cette marge de recul.
- 6.2.- En l'absence de marge de recul, indiquée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait d'au moins 5 mètres.
- 6.3 - Malgré les dispositions des alinéas 6.1 et 6.2, une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :
- reconstruction après sinistre,
  - extension ou aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1.
  - extension d'une construction existante
  - constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d'intérêt collectif.

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

- 7.1 – Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 3 mètres.

Les constructions à usage d'activités admises dans la zone doivent être implantées à au moins 3 m des limites séparatives.

- 7.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1 une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- reconstruction après sinistre,
- extension ou aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1
- extension d'une construction existante
- constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d'intérêt collectif.

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

Il n'est pas fixé de règles.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

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

- 10.1 – la hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, en axe de la façade de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale est fixée à 4,50 mètres, les constructions devant au plus comprendre un rez-de-chaussée + 1 comble.

En secteur AUf : la hauteur maximale des constructions annexes indépendantes de la construction principale est fixée à 2,80 mètres (un seul niveau).

10.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 10.1 une hauteur différente pourra être autorisée en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'une construction dont la hauteur n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 10.1.

10.3 - Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements publics ou privés d'intérêt général dont la vocation nécessite une grande hauteur, et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

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

### **11.1 - Dispositions générales**

**11.1.1** - Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'entourne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

**11.1.2** - L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

En particulier, sont interdits : les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux... Ces dispositions n'interdisent pas les avancées de toitures, reposant sur un ou plusieurs poteaux, réalisées dans la continuité des versants de toitures avec éventuellement une pente inférieure.

#### **11.1.3.- Economie d'énergie et énergies renouvelables**

Les panneaux solaires devront être intégrés à la construction.

**11.1.4-** Les dispositions de l'alinéa 11.2 peuvent ne pas s'appliquer :

- aux constructions publiques ou d'intérêt général
- aux constructions d'architecture contemporaine ou novatrice.

sous réserve d'une recherche dans la composition architecturale, en vue de l'insertion du projet dans l'environnement naturel ou bâti.

**11.2 - Sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'application de l'article 11.1, les règles suivantes s'appliquent :**

#### **a) Les toitures**

En dehors des remaniements et des extensions des toitures existantes pour lesquels il peut être exigé de conserver l'aspect, les modes de couverture admis sont :

- *la tuile plate ou d'aspect plat*
- *l'ardoise de format rectangulaire en pose droite.*
- *les toitures végétalisées, pour lesquelles les dispositions concernant la composition de la toiture (nombre de versants et pente), ne s'appliquent pas.*

*Les toitures des constructions principales sont à au moins deux versants présentant une pente compatible avec le matériau employé et d'au moins 35°.*

Les toitures des constructions annexes indépendantes de la construction principale, présentent une pente d'au moins 15°.

La pente de toiture des appentis adossés à un mur ou à une construction n'est pas fixée.

Les toitures terrasse sont autorisées :

- pour les constructions à usage d'habitat collectif,
- pour les équipements collectifs
- pour les autres constructions sous réserve de ne pas dépasser 50 % de la surface couverte de la construction.

Il n'est pas fixé de dispositions pour l'abri de jardin de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute, mesurant moins de 3 m de hauteur totale et situé à au moins 15 m de l'alignement.

Ouvertures en toiture :

Les lucarnes de type «chiens assis», les lucarnes rampantes, sont interdites.

En secteur 1AUf : le nombre et l'implantation des châssis de toit ne doivent pas conduire à un effet de batterie. Ils doivent être de forme rectangulaire et mesurer moins de 1 m<sup>2</sup> de surface.

#### **b) Les façades**

En dehors des extensions de constructions existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux peut être exigée, les murs des constructions doivent être constitués :

- soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierre locale, briques, etc.),
- soit recouverts d'un enduit.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les bardages métalliques sont interdits.

Les tonalités trop claires ou trop foncées, le blanc sont interdits pour les enduits extérieurs.

Les enduits doivent être dans les tonalités de beige ou grège en secteur 1AUf.

#### **11.3. – Les vérandas et extensions vitrées**

Des dispositions différentes de ce qui précède peuvent être admises pour ces constructions.

#### **11.4. – Les clôtures**

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rues seront constituées :

- soit par un muret de 0,80 mètre de hauteur maximum surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lattes
- soit par un grillage.
- soit par des lisses.

La hauteur totale des clôtures est mesurée hors piliers :

- Elle est fixée à 1,50 mètre en secteur AUf.
- Elle ne doit pas dépasser 1,60 mètre dans le reste de la zone.

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdite.

En bordure de la RD 951 les clôtures doivent être constituées par un grillage, le blanc est exclu.

#### Clôtures sur limites séparatives

Elles seront constituées par un grillage doublé ou non d'une haie vive, ou par un mur plein enduit. Les plaques béton utilisées en soubassement des clôtures grillagées sont admises dans la limite de 0,3 mètre de hauteur, au-dessus du sol.

Les panneaux de bois à coupe droite sont admis.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

### **Article 1AU 12 - Stationnement**

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Il est exigé deux places de stationnement par logement.

Dans l'espace collectif des opérations d'aménagement il est exigé 1 place de stationnement pour deux logements créés.

Au surplus, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

### **Article 1AU 13 - Espaces libres - plantations**

En secteur 1AUf, la création d'une bande plantée en bordure de la R.D. 951, constituée de végétaux arbustifs (lauriers, charmille, photinia, éléagnus, forsythia, buddleia, céanothe)

Cette bande plantée sera poursuivie sur quelques limites séparatives par une haie utilisant les mêmes essences.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AU 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20.