

# **ZONES À URBANISER**

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Il s'agit des zones naturelles de la commune destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

**La zone 1AU** caractérise une zone d'urbanisation future destinée à du logement et aux activités de commerces et de services, et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect d'un projet d'ensemble.

## CHAPITRE I

### Règlement applicable à la Zone 1AU

#### Caractère de la Zone

La zone 1AU a pour vocation de planifier le développement et la densification de l'urbanisation de la commune.

Elle caractérise les zones d'urbanisation future destinées à du logement et aux activités de commerces et de services, et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect d'un projet d'ensemble dont les orientations d'aménagement et de programmation sont définies par le Plan Local d'Urbanisme.

## SECTION I

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### Article 1AU1 : Occupations et utilisations des sols interdites

**1AU1.1** Sont interdites les occupations et utilisations des sols suivantes :

- les constructions à usage artisanal, industriel ou d'entrepôts,
- le stationnement isolé des caravanes quels qu'en soient la durée et l'usage,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les nouveaux sièges agricoles,
- les constructions sur terre sauf pour des raisons techniques liées à l'assainissement,
- les dépôts de ferrailles, de déchets ainsi que de vieux véhicules,
- les constructions à vocation unique de stationnement en tant qu'utilisation principale de la parcelle ou du terrain sauf à usage public,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les garages en sous-sol,
- les entrepôts sauf ceux autorisés à l'article 2.

#### Article 1AU2 : Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

**1AU2.1** Pour être ouverts à l'urbanisation, la zone 1AU sera **soumise à un projet d'ensemble dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation** définies par le Plan Local d'Urbanisme,

**1AU2.2** Sont admises les occupations et utilisations des sols suivantes, sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, avec un minimum de 30% de logements aidés par l'État.
- les constructions à vocation de commerces, de bureaux, leurs extensions et annexes, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour l'environnement immédiat.
- les constructions et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les affouillements ou exhaussements de sol nécessaires à la construction sous réserve de ne créer ni gêne ni contrainte aux riverains comme à la bonne tenue de la zone ou du domaine public, et dès lors que leur aménagement participe de façon argumentée à l'amélioration des lieux et du paysage.

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### Article 1AU3 : Accès et voirie

**1AU3.1** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de respecter des prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité s'apprécie selon la position des accès (le plus éloigné possible des virages et carrefours pour assurer une bonne visibilité), de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic supporté par la voie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **1AU3.2 Toute construction, publique ou privée, destinée à recevoir du public, doit comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.**

**1AU3.3** Les voies publiques ou privées nouvelles doivent présenter des caractéristiques adaptées aux exigences de la protection civile, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au service d'enlèvement des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

**1AU3.4** Les chemins et sentiers identifiés et repérés aux documents graphiques sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, non accessibilité aux véhicules motorisés sauf engins agricoles...).

#### Article 1AU4 : Desserte par les réseaux

**1AU4.1** Tous les nouveaux réseaux doivent être enterrés, en concertation avec les services gestionnaires compétents.

**1AU4.2** Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

**1AU4.3** Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

**1AU4.4** Pour toute nouvelle construction, l'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par des aménagements, à la charge exclusive du propriétaire, et réalisés sur son propre terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Le débit de fuite des aménagements est limité à 2L/s par hectare aménagé.

**1AU4.5** Gestion des eaux pluviales :

##### **PROJET INFÉRIEUR A 3000 M<sup>2</sup>**

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2l/s vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.
- Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée.
- Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.

##### **PROJET SUPÉRIEUR A 3000 M<sup>2</sup>**

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet.

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable.
- Le dispositif doit stocker et infiltrer un événement vicennal, sans rejet superficiel vers un exutoire.
- Pour les événements supérieurs à la pluie vicennale, un dispositif de stockage/restitution à l'exutoire sera réalisé.
- Si la perméabilité des sols n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales d'un événement centennal doit être assurée par un dispositif de stockage-restitution à l'exutoire, avec un débit régulé à 2litres/seconde/hectare aménagé.
- Les ouvrages devront se vidanger entre 24 et 48 heures.

#### **POUR TOUT PROJET, SANS DISTINCTION DE SURFACE**

- La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.
- Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviale proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

**1AU4.6** Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires, publics ou privés, doivent être traités de manière à être les moins visibles possible. Il peut être envisagé de les dissimuler par un traitement paysager ou de les intégrer aux constructions.

#### **Article 1AU5 : Caractéristique des terrains**

Non réglementé.

#### **Article 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et autres emprises publiques**

**1AU6.1** L'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

**1AU6.2** La façade sur rue des constructions s'implantent soit à l'alignement soit avec un recul de 5 mètres par rapport à la limite séparative sur rue ou à la limite qui s'y substitue. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics.

**1AU6.3** Dans tous les cas, le maintien d'une continuité visuelle par la clôture à l'alignement, d'une limite à l'autre, est impératif.

#### **Article 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**1AU7.1** L'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

**1AU7.2** Les constructions peuvent s'implanter soit sur au moins une limite séparative latérale, soit en retrait minimal de 1,90 mètre (débord compris).

**1AU7.3** Les constructions peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle, uniquement si leur hauteur en limite n'excède pas 3,50 mètres à l'égout de toiture.

## Article 1AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**1AU8.1** Il doit être laissée la libre circulation des véhicules de défense incendie.

## Article 1AU9 : Emprise au sol

**1AU9.1** L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne peut excéder 80% de la superficie totale du terrain.

**1AU9.2** L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## Article 1AU10 : Hauteur maximum

**1AU10.1** La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'aplomb du faîtage, ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues).

## Article 1AU11 : Aspect extérieur

### I - Généralités

Les dispositions de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme s'appliquent (cf. annexe).

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public, qu'aux « arrières », souvent visibles depuis l'extérieur de la commune.

On doit privilégier les volumes simples et notamment prêter attention aux implantations et aux types d'architecture traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent s'intégrer aux bâtiments existants et au site de façon harmonieuse.

On doit prêter particulièrement soin aux **constructions et ensembles de constructions identifiés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme** et mentionnés sur le document graphique, qui font l'objet de prescriptions particulières et dont toute modification est soumise à demande d'autorisation préalable (ravalement, modification des menuiseries, percements nouveaux, etc...).

Les couleurs et les matériaux doivent respecter l'environnement direct des constructions. Ils doivent donc s'harmoniser avec l'ensemble des constructions présentes sur le terrain et du voisinage.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

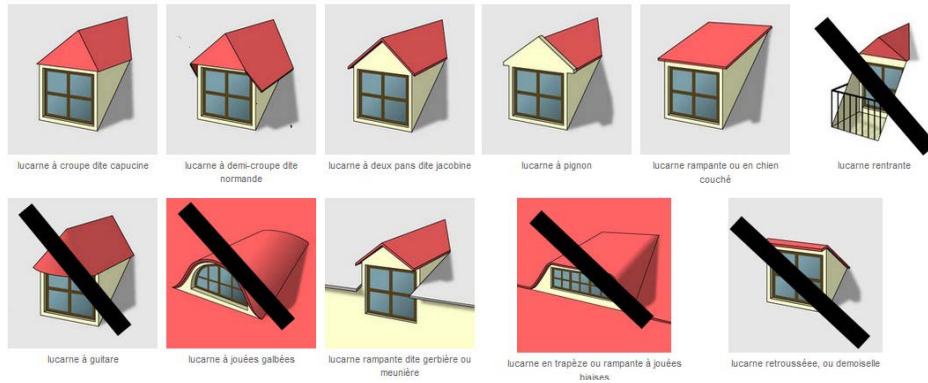
### II - Forme

**1AU11.1** Les caissons des volets roulants des nouvelles constructions ne doivent pas être visibles en façade, ni créer de saillie.

**1AU11.2** Les châssis de toit doivent être posés dans le sens de la hauteur (hauteur supérieure à la largeur) et être encastrés dans la toiture. Les systèmes d'obturation doivent être placés à l'intérieur de la construction.

**1AU11.3** La largeur des ouvertures en toitures ne doit pas excéder celles des baies à l'étage inférieur.

**1AU11.4** Les lucarnes autorisées sont illustrées par le schéma en page suivante.



### III - Aspect et couleurs

**1AU11.5** Dans le cas où le soubassement est marqué, il doit être composé du même matériau sur l'ensemble des façades et être réalisé sur tout le pourtour de la construction

**1AU11.6** Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade ou en toiture mais doivent veiller à s'intégrer à la construction.

**1AU11.7** L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, est interdit.

**1AU11.8** La couleur des façades ne doit pas être de nature à compromettre l'intégration paysagère de la construction et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Il est recommandé de se reporter à la palette de couleurs conseillées pour le traitement des façades, annexée au présent règlement.

### IV - Clôtures

Les clôtures sont implantées sur les limites cadastrales d'une parcelle. Elles contribuent de façon décisive au caractère urbain ou semi urbain. Le choix de leur nature et de leur aspect découle d'un objectif de participation à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, de la nature et de l'aspect des clôtures voisines.

**1AU11.9** La pose de matériaux de fortune, de plaques d'aspect béton, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints sur rue, de canisses, de claustras et de bâches plastiques, sont interdits.

**1AU11.10** Les clôtures sont végétales, doublées ou non d'un grillage, et d'une hauteur maximale de 2 mètres.

**1AU11.11** Afin d'assurer la visibilité nécessaire à la circulation, la commune peut demander que tout élément susceptible de gêner la visibilité soit d'une hauteur réduite.

### V – Locaux accessoires à l'habitation

**1AU11.12** L'utilisation de matériaux précaire pour la construction d'annexes, telles que remises ou abris, est interdite, y compris sur cour. Les matériaux utilisés en murs et toiture pour la construction d'annexes doivent présenter un aspect satisfaisant avec les constructions principales existantes sur l'unité foncière, y compris dans le temps.

### Article 1AU12 : Stationnement

**1AU12.1** Les exigences de stationnement concernent toutes les constructions.

**1AU12.2** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

**1AU12.3** Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par unité d'habitation et 1 emplacement vélo,
- pour les logements aidés par l'État : 1 place de stationnement et 1 emplacement vélo,
- pour les constructions à usage de bureaux : 1 garage à vélos d'une superficie égale à 0,5% de la surface de plancher lorsque la surface de plancher dépasse 100 m<sup>2</sup>.

Dans les parties collectives, il doit être prévu 1 place de stationnement par unité d'habitation construite ainsi qu'un local ou un enclos abrité pour les vélos de 0.5 m<sup>2</sup> par logement à partir du 5<sup>e</sup> logement.

### Article 1AU13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les essences exogènes (non locales) qui banalisent le paysage sont déconseillées. Il est recommandé de se reporter à la palette végétale annexée au présent règlement.

**1AU13.1** Une superficie minimale de 20% de la surface totale du terrain doit être traitée en matériaux perméables.

**1AU13.2** Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement doivent obligatoirement être traitées en espaces verts, jardin potager ou d'agrément et régulièrement entretenues.

**1AU13.3** Les bassins de rétention nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être plantés et paysagés.

**1AU13.4** La constitution des haies doit correspondre à la typologie définie en annexe : haie basse, moyenne ou haute. Il est recommandé de se reporter à la palette végétale jointe en annexe.

Les haies végétales participent aux objectifs d'aménagement paysager, et à la définition de l'espace public et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Elles doivent être régulièrement entretenues.

**1AU13.5** En limite d'urbanisation, notamment entre la zone 1AU et A ou N, doivent être constituées des haies de feuillus avec des arbres de jet et des arbustes en bourrage. Ce dispositif est réalisé en limite de fond de parcelle.

## SECTION III

### PERFORMANCE ET RESEAU ELECTRONIQUE

#### Article 1AU14 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

#### Article 1AU15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

**1AU15.1** Toute nouvelle construction doit prévoir des fourreaux permettant le passage des réseaux de télécommunication et de la fibre optique.