

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU

ARTICLE 1AU1 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1 - RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - SONT INTERDITES - Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 1AU2 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.4441.2 du code de l'urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- Les constructions ou installations à usage d'équipement d'intérêt général et ouvrages techniques liés aux réseaux.
- Les constructions à usage d'habitation et les équipements qui y sont directement liés correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être autorisés par anticipation sur l'urbanisation future sous réserve :
 - . qu'ils fassent partie d'une opération de 5 logements au moins (sauf lorsqu'il s'agit d'une opération terminale de zone),
 - . que cette opération s'inscrive dans un schéma d'ensemble préalablement étudié et couvrant la totalité de la zone (schéma de principe figurant aux orientations d'aménagement)
 - . que les équipements nécessaires à l'opération soient pris en charge par le pétitionnaire.

- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - . qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - . que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone,
 - . que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Les constructions ou installations à usage d'activité artisanale sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et son niveau d'équipement, ainsi que les commerces d'une surface de vente inférieure à 300m².
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente, gaz...). Les règles des articles 3 à 14 ne sont pas applicables à ces ouvrages.

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme aux articles 6 et 7 peuvent ne pas être appliquées.

ARTICLE 1AU3 **ACCES ET VOIRIE**

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).

Aucun nouvel accès riverain n'est autorisé sur les principaux axes du territoire communal sans validation par les gestionnaires de ces voies (RN12, RN138, RD912, RD112, RD31).

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Dans le cas contraire, la construction ne pourra être autorisée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte, de faire demi-tour.

Dans le cadre des lotissements, il pourra être demandé de prévoir en espace non privatif la possibilité de raccordement de voirie ultérieure avec les éventuels lotissements mitoyens.

ARTICLE 1AU4 **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

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

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

Dans le cas d'aménagement de dispositif individuel de rétention d'eau pluviale (citerne de récupération d'eau de pluie), le trop plein devra être raccordé au réseau d'eaux pluviales. Dans le cas de lotissement ou de groupe de constructions, des aménagements tels que bassin ou dispositif d'infiltration pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privés, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 1AU5
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle de surface minimum.

ARTICLE 1AU6
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteur 1AUa, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en retrait par rapport à cet alignement.
En cas de recul sur alignement, celui-ci doit être au moins égal à 5m, et la continuité sur rue doit être assurée par le traitement de la clôture.

En secteur 1AUc, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Sont admis à l'intérieur de la marge de recul, les ouvrages extérieurs, de faible emprise ou vitrés (perrons, auvents, verrières formant sas d'entrée) en avancée de 1,50 mètre maximum par rapport à la façade dans le cadre de l'aménagement du bâti existant.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- les équipements d'intérêt général et ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, pour les groupes d'habitations et les lotissements, les règles précédentes s'appliquent, sauf toutefois sur les nouvelles limites parcellaires créées dans le cadre de l'opération, lorsque le plan de composition et le règlement du lotissement (ou le permis de construire du groupe d'habitations) le prévoient.

ARTICLE 1AU7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 - Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies, les constructions peuvent être implantées :
- . en secteur 1AUa, sur l'une ou sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies,
 - . en secteur 1AUc, sur une seule de ces deux limites.

Par rapport aux autres limites, elles doivent observer la marge de retrait définie ci-après.

- 2 - Au-delà de cette bande de 20 mètres, les constructions doivent observer les marges de retrait définies au paragraphe ci-après, par rapport à toutes les limites séparatives.
- 3 - Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété ne seront pas inférieures à 3m.
- 4 - Toutefois, peuvent être implantées sur toutes les limites séparatives, ou à au moins 1,50m de ces limites, les constructions annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à une activité, et n'excédant pas 3 mètres à l'égout et 5 mètres au faitage.

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, pour les groupes d'habitations et les lotissements, les règles précédentes s'appliquent, sauf toutefois sur les nouvelles limites parcellaires créées dans le cadre de l'opération, lorsque le plan de composition et le règlement du lotissement (ou le permis de construire du groupe d'habitations) le prévoient.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- les ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé, sous réserve que la partie en extension respecte la règle imposée,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE 1AU8 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR** **UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU9 **EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder :

- en secteur 1AUa, trois niveaux habitables (R+1+comble aménagé ou aménageable), et 12m au faîtage,
- en secteur 1AUc, deux niveaux habitables (R+comble aménagé ou aménageable), et 9m au faîtage.

Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale ne peut excéder 8m.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements d'intérêt général dans la limite que leurs caractéristiques techniques imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE 1AU11 **ASPECT EXTERIEUR**

ASPECT GENERAL

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- . une adaptation au sol soigneusement traitée,

- . leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- . l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- . le rythme et la proportion des ouvertures,
- . l'harmonie des couleurs.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au sol naturel, sont proscrits.

Dans le respect de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les soubassements seront traités en continuité avec le mur qui les surmonte.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Les constructions enduites seront en harmonie avec les maçonneries de pierre locale et de préférence à finition « grattée ».

Pour les constructions découlant d'une démarche de création architecturale¹ ou bioclimatique², d'autres matériaux pourront être utilisés, notamment le bois non vernis.

TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 45°. Les constructions annexes isolées d'une hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres pourront être couvertes soit par une toiture à un seul versant de pente plus faible, soit par un toit en terrasse s'il est dissimulé par un mur.

¹ Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural

² La démarche bioclimatique repose sur l'idée que l'édifice peut, par le choix de son orientation et par sa conception, tirer le maximum d'énergie des éléments naturels, et en particulier du climat et de la topographie locale.

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation sera de préférence l'ardoise, la tuile plate traditionnelle petit moule (ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique) ou la tuile plate mécanique de petit module, à pureau plat.

D'autres matériaux sont admis pour les réfections à l'identique.

D'autres matériaux peuvent être admis si ceux-ci sont justifiés pour des raisons environnementales ou de composition architecturale notamment pour des constructions plus contemporaines (zinc, toiture terrasse, toiture végétalisée, ...). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.

GARAGES, ANNEXES ET CLOTURES

L'usage de plaques de béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures seront, en bordure de voie, conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées, suivant cet environnement, de :

- soit de maçonnerie formant mur ou muret, d'une hauteur maximum de 1,00 m, surmontée ou non de grille à barreaudage vertical ou de grillage,
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive.

Les murs en maçonnerie enduite d'une hauteur comprise entre 1,80m et 2,20m pourront être admis en secteur 1AUa, s'ils s'inscrivent dans la continuité de volumes bâtis implantés à l'alignement.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires non enterrées, seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique, ou dissimulées par des végétaux.

Les vérandas sont admises si elles sont discrètes et respectent le caractère du bâti. Elles devront être traitées soit en s'intégrant au volume principal soit comme une greffe s'y accolant à la manière d'une dépendance.

ARTICLE 1AU12 **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par logement. Une implantation en recul de 5 m par rapport à l'alignement du portail d'accès à un garage individuel, peut répondre à cette exigence d'une deuxième place sur terrain privatif pour une habitation individuelle. Pour les lotissements ou constructions groupées, il sera réalisé en plus une place pour visiteurs par tranche de 4 logements (sauf si dispositions particulières applicables aux logements sociaux financés par l'Etat).
- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette (SHON) pour les bureaux et pour les commerces de plus de 100 m².

- 1 place de stationnement par tranche de 3 emplois, au-delà des trois premiers emplois, pour les locaux à usage d'activités.
- 1 place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du premier degré et du second degré.
- 0,8 place de stationnement par chambre pour les hôtels.
- 3 places de stationnement par 10 m² pour les salles de restaurant jusqu'à 50 m² de salle et 2 places par tranche de 10 m² supplémentaires.
- 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil, pour les salles de spectacle et de réunion.

Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

ARTICLE 1AU13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les haies existantes, les arbres isolés ou plantations d'alignements mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L 123.1.7 et par application de l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Dans le cadre des lotissements ou groupes d'habitation, il sera créé, hors voirie et parcelles privatives, des espaces de vie collective ou plantés, d'une surface au moins égale à 10 % de la superficie de l'opération.

ARTICLE 1AU14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.