

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

Qualification de la zone

Zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation. Elle comprend :

1. *un secteur 1AUa d'urbanisation de faible densité.*
2. *un secteur 1AUb à vocation d'équipement.*

La zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés. Ils font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre « Prescriptions complémentaires au règlement graphique ».

● SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

● Article 1AU-1 : Occupations du sol interdites

- 1.2. Toutes les occupations et utilisations autres que celles énumérées à l'article 2.
- 1.2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, visées par la loi n°76 663 du 19 juillet 1976, sauf celles visées à l'article 2.
- 1.3. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
 - permanents (art. R.443-7).
 - saisonniers (art. R.443-8.1).
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5. Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme à l'exception des aires permanentes de stationnement, de jeux ou de sports ouvertes au public et des exhaussements et affouillements de sol nécessaires à l'urbanisation ou liés aux équipements d'infrastructures.

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

- 2.1. Le **secteur 1AUa** a vocation uniquement à accueillir des constructions à usage d'habitation, de commerces, de services de proximité ou d'équipements publics sous conditions que :
 - Les constructions soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérent prenant en compte l'orientation initiale du foncier et permettant une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti préservant ainsi le caractère des lieux avoisinants;
 - L'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voies et réseaux propres au fonctionnement de l'opération, sans préjudice des participations éventuelles exigibles.

- 2.2. Le **secteur 1AUb** a vocation à accueillir les équipements, ainsi que les constructions nécessaires au bon fonctionnement de l'activité principale du site ou complémentaires à celle-ci, sous conditions que :
 - Les constructions soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérent prenant en compte l'orientation initiale du foncier et permettant une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti préservant ainsi le caractère des lieux avoisinants;
 - L'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voies et réseaux propres au fonctionnement de l'opération, sans préjudice des participations éventuelles exigibles.

- 2.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ceux permettant de lutter contre les inondations.

- 2.4. Les reconstructions à l'identique après sinistre sauf si le sinistre a pour origine un phénomène géologique ou d'inondation.

- **SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

- **Article 1AU-3 : Conditions de desserte des terrains**

- 3.1. **Accès**

- 3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.

- 3.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant¹ de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

- 3.1.3. Les accès doivent être aménagés d'une part en prenant en compte les talus et plantations existants, d'autre part de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante ;
 - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.

3.2. Voirie

- 3.2.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre incendie.
- 3.2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre d'y réaliser un trottoir et l'éclairage public.
- 3.2.3. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics.

• **Article 1AU-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

4.1. Eau potable

- 4.1.1. Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2. Assainissement eaux usées

- 4.2.1. Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
- 4.2.2. A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

4.3. Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés ...).
- 4.3.2. Les futurs aménagements et mouvements de terre ne devront pas créer de désordre d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne devront pas aggraver la situation de constructions existantes.



4.3.3. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété doivent être réalisés sur le terrain de l'opération. Ils sont à la charge exclusive du propriétaire.

- Dans le cas d'un projet isolé, le propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration de toutes les eaux de ruissellement sur sa propriété, sur la base d'un volume de stockage dimensionné pour une pluie vicennale.

- dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, la gestion des eaux pluviales répondra à une approche globale et intégrée à l'opération. Les débits des eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval, par rapport à la situation préexistante. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété doivent être réalisés sur le terrain de l'opération de façon qu'il soit rejeté un débit inférieur ou égal à celui rejeté par le terrain avant construction.

4.4. Electricité, téléphone et télédistribution

4.4.1. Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés.

Article 1AU-5 : Superficie minimale des terrains

5.1. Il n'est pas fixé de minimum parcellaire sauf en cas de recours à l'assainissement autonome : le terrain devra avoir une superficie au moins égale à 1000 m².

Article 1AU-6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

6.1. Dans les *secteurs 1AUa*, les constructions devront être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise publique.

6.2. Dans le *secteur 1AUb*, les constructions devront observer un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique de la RD12.

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

7.1. Dans le *secteur 1AUa*, les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives latérales ;
- soit en observant un éloignement des limites séparatives au moins égal à 3 mètres.

7.2. Dans le *secteur 1AUb*, les constructions devront observer un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.



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

- 8.1. Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article 1AU-9 : Emprise au sol des constructions

- 9.1. Dans le **secteur 1AUa**, l'emprise au sol des constructions y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 30% de la superficie de la parcelle.
- 9.2. Dans le **secteur 1AUb**, il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol.

Article 1AU-10 : Hauteur des constructions

- 10.1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder un rez-de-chaussée plus un étage droit et un comble aménageable ni excéder 10 mètres au faitage (hauteur mesurée par rapport au terrain naturel du point le plus bas de la construction).

Article 1AU-11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords

11.1. Généralités

- 11.1.1. Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, y compris annexes et clôtures, devront présenter un aspect respectant le caractère ou l'intérêt des architectures et paysages avoisinants, sans toutefois exclure les architectures contemporaines.

- 11.1.2. Le permis de construire peut être refusé pour des constructions dont les façades ne présentent pas une unité architecturale ou dont les volumes et les matériaux portent préjudice au caractère de l'environnement bâti ancien.

- 11.1.3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.2. Adaptation au sol

- 11.2.1. Sur les terrains plats ou à faible pente, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 mètres au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.3. Aspect

- 11.3.1. Dans les **secteurs 1AUa et 1AUb**, pour les revêtements et peintures de façades, les teintes criardes et le blanc sont interdits quand ils constituent la teinte principale de la construction. Les teintes seront choisies dans des valeurs claires à moyennes.

- 11.3.2. Dans les **secteurs 1AUa et 1AUb**, est interdit l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre, les parpaings ou briques creuses non revêtus.



11.3.3. Dans les **secteurs 1AUa et 1AUb**, l'emploi des matériaux ondulés brillants est interdit.

11.3.4. Dans le **secteur 1AUb**, il n'est pas fixé de règle particulière. Les architectures contemporaines sont autorisées cependant, le traitement des façades et en particulier le choix des matériaux de parement devront être choisis de façon à ne pas nuire à la qualité de perception visuelle de l'environnement. Les couleurs claires sont interdites.

11.4. Toitures

11.4.1. Dans les **secteurs 1AUa**, les pentes de la toiture principale devront être composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments et être supérieures ou égales à 35°.

11.4.2. Dans les **secteurs 1AUa**, les toitures seront réalisées en tuiles, en ardoises ou matériaux similaires d'aspect et de teinte, voire en chaume. Elles peuvent être végétalisées dans le cas d'une toiture terrasse.

11.4.3. Dans les **secteurs 1AUa**, les toitures devront comporter sur les façades et pignons des débords de 20 centimètres minimum. Les toits de la construction principale auront un débord de 20 cm minimum (en long pan et en pignon) sauf en cas d'implantation en limite séparative ou mur en rive de toiture.

11.4.4. Dans les **secteurs 1AUa**, les toitures terrasses sont autorisées sur les constructions principales et les annexes :

- sur l'ensemble de la construction dans le cas d'une toiture terrasse végétalisée ;
- sur moins de 50% de la surface de la toiture dans le cas d'une toiture terrasse non végétalisée.

11.4.5. Dans les **secteurs 1AUa**, les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées pour les extensions dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie principale.

11.4.6. Dans les **secteurs 1AUa**, les verrières et vérandas sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent de façon satisfaisante à la construction principale. Leur toiture peut être monopente.

11.4.7. Dans le **secteur 1AUb**, il n'est pas fixé de prescription spéciale concernant les toitures.

11.5. Clôtures

11.5.1. Les clôtures en limite des chemins ruraux devront être constituées de haies bocagères.

11.5.2. Dans les autres situations, les clôtures devront être constituées de haies d'essences locales de 1.5 mètre maximum. Des parties maçonnées sont autorisées pour les montants des portails.

- 11.5.3. Les haies seront principalement constituées d'essences locales. Lorsque les haies sont doublées de grillages, ceux-ci doivent être plastifiés et de couleur verte. Ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
- 11.5.4. Les portails pourront être pleins ou ajourés, en bois ou constitués par des grilles à barreaux verticaux.

- **Article 1AU-12 : Stationnement**

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.
- 12.2. Dans le *secteur 1AUa*, des aires de stationnement sont exigées à raison d'un minimum de 2 places par logement.
- 12.3. Ces règles peuvent être adaptées en plus ou en moins, selon les justifications du nombre de places de stationnement nécessaires, en fonction d'une part de la nature de l'opération, d'autre part de son importance et de sa localisation par rapport aux équipements publics en matière de stationnement.

- **Article 1AU-13 : Espaces libres, aires de loisir et plantations**

- 13.1. Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales
- 13.2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.3. Les limites des parcelles jouxtant des zones N et A doivent être plantées de rideaux d'arbres ou d'arbustes d'essence locale.
- 13.4. Dans les *secteurs 1AUa*, les trottoirs, cheminements piétonniers et aires de retournement des impasses réalisés dans les opérations d'ensemble, devront être paysagers.

● SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

● Article 1AU-14 : Coefficient d'Occupation du Sol

14.2. Dans le *secteur 1AUa*, le COS est fixé à : 0,30.

14.3. Dans le *secteur 1AUb*, il n'est pas fixé de COS.