

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES
A URBANISER

CHAPITRE AU - DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE
1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU est destinée à satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables pour l'habitat, et certaines activités. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est soumise à la mise en place d'un projet global d'aménagement qui tiendra compte du potentiel naturel et de l'intérêt paysager du secteur.

Il est distingué :

- un secteur 1AUa où le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,1 ;
- un secteur 1AUb où le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,4.

L'ouverture à l'urbanisation peut se faire :

- soit après réalisation des équipements, notamment d'infrastructure (système d'assainissement adapté, voirie,...), nécessaires ;
- soit par la réalisation d'une opération d'ensemble garantissant la cohérence de l'aménagement d'ensemble, tant du point de vue des équipements d'infrastructure (voirie et réseaux divers) et de superstructure que de la qualité du cadre de vie créé (composition urbaine, articulation des opérations entre elles.....).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL -

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

1 - Rappel -

les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (articles L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

2 - Dans l'ensemble de la zone sont interdits :

- les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,
- les installations agricoles,
- les carrières,
- le stationnement isolé des caravanes,
- la reconstruction à l'identique après sinistre,
- les installations classées qui produisent ou stockent des produits dangereux,
- les installations et travaux divers tels que :
 - o les parcs d'attractions,
 - o les dépôts de véhicules (neufs, d'occasion ou hors d'usage),
 - o les aires de stockage des véhicules non soumises au régime des installations classées,
 - o les aires d'exposition ou de vente de caravanes,
 - o les garages de bateaux, les garages collectifs de caravanes,
 - o les affouillements et exhaussements des sol

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES -

1 - Rappels -

- l'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements peuvent être refusées conformément à l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et de l'article L.111-3 du Code Rural ;
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R 421-12 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 et figurant comme tels au document graphique.

- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier ;
- les démolitions sont soumises à autorisation dans les parties de la commune relevant des articles L.421-3 et L 451-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Dans l'ensemble de la zone, sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, qui ne constituent pas des bâtiments (stations de pompage.....) ;
- les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs....) ;
- la reconstruction des bâtiments détruit par un sinistre autre que l'inondation,
- la déconstruction-reconstruction avec changement de destination (dans la limite de ce qui est admis par le présent article) des anciens centres de santé ou de formation . Les nouvelles constructions ne doivent pas avoir une SHON supérieure à 85% de la SHON des anciens bâtis, même en intégrant les diverses bonifications de COS.
- les constructions à usage d'habitations, hôtelier, d'équipements collectifs, de commerces et d'artisanat, de bureaux et de services, de stationnement ;
- les lotissements et les groupes d'habitations (permis groupés) ;
- les installations classées qui ne produisent pas ou ne stockent pas des produits dangereux ;
- les installations et travaux divers tels que :
 - . les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - . les aires de stationnement ouvertes au public,
 - . les travaux relevant de l'article L.442-2 (éléments de paysage identifiés).

3 - Toutefois :

toutes les installations et notamment les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soit les régimes auxquels elles sont soumises et les installations et travaux divers (visés ci-dessus) ne sont admis qu'à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance et incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

4 - Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peuvent n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit.

5 - En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 4 mètres).

6 - Les espaces verts repérés sur le document graphique doivent être préservés. La suppression ponctuelle de ces espaces ne pourra être justifiée que par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE -

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. (cf. « les voies secondaires à créer » et « les accès groupés obligatoires » inscrits sur le document graphique du PLU)

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans la mesure du possible, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - Eau potable -

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public.

2 - Eaux usées -

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières de raccordement.

3 - Eaux pluviales -

Des aménagements doivent être réalisés afin de garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain, ainsi que leur évacuation dans le milieu naturel ou dans le réseau public existant prévu à cet effet sans dépasser les capacités de ceux-ci. Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération.

Dans certaines conditions ces rejets sont soumis à autorisation ou à déclaration (décret n°93-742 du 29 mars 1993).

4 - Ordures -

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

5 - Autres réseaux -

Les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

Les réseaux communautaires de radiodiffusion, de télévision, conformes à la loi n° 86.1067 du 30 Septembre 1986 et des nouvelles techniques d'information et

communication, seront prévus dans tous les nouveaux lotissements et urbanisations.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

Néant

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

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies. Pour les autres, la marge de reculement est de 5 mètres à partir de l'alignement si la voie à plus de 10 mètres de plate-forme, et de 10 mètres à partir de l'axe dans le cas contraire.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour du 16 décembre 1997 ainsi que pour les constructions et travaux visés aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R.421-2, a), b) de l'article R 421-3, c), d), e), g) de l'article R 421-9 et à l'article R 421-4 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

Il est exigé une implantation des portails en recul par rapport à l'alignement afin d'assurer le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

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

Les constructions sont implantées soit en limites séparatives, soit à une distance minimale de 4 mètres.

Cependant, des saillies telles que des débords de toits, contreforts, murets et d'une manière générale tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande des 4 mètres à partir de la limite séparative.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 mètres ($L = H - 3$).

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée :

- dans les lotissements par rapport aux limites séparatives entre deux lots, à condition que les constructions respectent les règles fixées à l'article 1AU 8,
- pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour du 16 décembre 1997,

pour les constructions et travaux visés aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R.421-2, a), b) de l'article R 421-3, c), d), e), g) de l'article R 421-9 et à l'article R 421-4 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE -

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 mètres.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL -

Néant.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur (H) de tout point des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut être supérieure à la distance (D) horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé ($H < \text{ou} = D$).

La hauteur d'une construction ne peut excéder 1 niveau (R).

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1,5 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau

dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées ou imposées :

- pour les constructions et travaux visés aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R.421-2, a), b) de l'article R 421-3, c), d), e), g) de l'article R 421-9 et à l'article R 421-4 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.
- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes au jour du 16 décembre 1997.
- Dans le cadre d'une déconstruction-reconstruction d'un bâtiment ancien centre de santé ou de formation, sans que la hauteur maximum en mètres des constructions reconstruites à usage d'habitation ne puisse excéder la hauteur du bâtiment initial.

Nonobstant les dispositions des paragraphes ci-dessus, dans les couloirs des passages des lignes électriques, des hauteurs différentes de constructions peuvent être imposées en fonction d'impératifs techniques.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR -

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée 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...

Outre les dispositions réglementaires du présent article, le cahier de recommandations architecturales et paysagères, la palette de couleurs et la matériauthèque, figurant dans les annexes réglementaires et disponibles en mairie, doivent être consultés avant toute demande de permis de construire ou de lotir.

Les dispositions de l'article 11 concernant les toitures ne s'appliquent pas, dans la mesure où la conception du bâtiment intègre des dispositifs qui favorisent une construction économe en énergie, dans la mesure où le parti architectural retenu est dûment justifié dans la notice descriptive du permis de construire et enfin dès lors que le projet n'est pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Toitures :

Les pentes des toitures des constructions à usage d'habitation et des constructions annexes aux habitations (garage, abri de jardin...) dépassant 20 25 m² de SHOB, auront une pente de 60% minimum (soit 31° minimum). Les toitures en pentes représenteront 80% de l'ensemble de la toiture. Les 20% restants pourront être traités différemment (pente plus faible, toiture terrasse ou végétalisée). Pour les autres constructions, les pentes des toitures seront de 26% minimum (soit 14,5° minimum).

La couverture des constructions à usage d'habitation ainsi que des constructions annexes aux habitations (garage, abri de jardin...) dépassant 25 m² sera réalisée en tuiles ou en ardoises. Celles-ci devront présenter l'aspect lisse de la tuile plate traditionnelle locale. Les tuiles présentant un fort relief (ex : tuile canal) sont exclues.

Les couleurs de matériaux de couvertures utilisées pour les constructions à usage d'habitation, leurs annexes (garage, abri de jardin...) et toutes autres constructions seront les tons traditionnels (le noir, le bleu ardoise, le brun, le rouge vieilli...).

Façades :

Les peintures et les enduits seront de style régional ; les menuiseries extérieures seront peintes dans les tons traditionnels. Dans tous les cas, les couleurs choisies devront s'harmoniser avec l'environnement urbain existant.

Clôtures :

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect notamment pour préserver ou améliorer la visibilité sur les voies et les carrefours (réalisation de pans coupés, hauteur de clôtures limitée, ...).

Les murettes des clôtures ne dépasseront pas 1,40 mètre par rapport au niveau de la route ; la murette pourra être surmontée d'un grillage et sera doublée ou non d'une haie. Toutefois, une hauteur de murette supérieure peut être admise si elle est justifiée par des considérations techniques.

Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur totale des clôtures (murette + haie) ne pourra excéder 2 mètres.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT -

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Une place de stationnement occupe au moins 25 m², accès compris.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après:

- habitations, hôtels.....une place pour 80 m² de plancher hors oeuvre nets avec minimum d'une place par logement ou par chambre d'hôtel ;
- équipements culturels, sociaux,.....une place pour 30 m² de plancher sportifs hors oeuvre nets;
- commerces, bureaux..... une place pour 30 m² de plancher hors oeuvre nets ;

Il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat (article R.111.4 modifié par décret du 1^{ER} avril 1999).

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Dans les lotissements, les groupes d'habitations (permis groupés), les divisions de propriétés et les habitations collectives, il sera prévu un parking visiteurs à raison d'une demi-place par lot ou par logement.

Le garage des deux-roues (vélos, motos,...) doit être prévu dans des conditions satisfaisantes pour tout projet de construction à usage d'équipements collectifs et publics.

ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

L'aménagement des espaces libres ne doit pas avoir pour conséquence d'imperméabiliser les sols afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.

La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existants sur l'unité foncière ou situés à proximité.

Des plantations peuvent être imposées, notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre.

La nature, la taille, les essences des végétaux à planter seront choisies parmi les essences locales.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, il peut être exigé la réalisation d'une aire de jeux et de loisirs.

Pour les permis d'aménager (lotissement, division familiale, ...), la superficie des espaces libres communs (trottoirs, aires de jeux et espaces verts) représente au moins 10% de la superficie de l'unité foncière d'origine.

Dans le cas d'un lotissement, il est exigé au moins 5% de la superficie de l'unité foncière d'origine pour la réalisation d'espaces verts.

Dans le cas d'un groupe d'habitations, il est exigé au moins 20% de la superficie de l'unité foncière d'origine pour la réalisation d'espaces libres non privatifs.

Pour chaque lot, la superficie des espaces verts représente au moins 25%.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

Les haies et les espaces verts repérés au document graphique sont à conserver. Toute modification est soumise aux dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Dans l'ensemble de la zone, un dépassement du COS est autorisé dans la limite de 20% pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable(délibération du conseil municipal n°20 10-11 du 22 Février 2010).

Dans le secteur 1AUa :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,1.

Dans le secteur 1AUb

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,4.