

TITRE III**DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES À URBANISER****CHAPITRE 1****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU****(à urbaniser ouverte)****CARACTERE DE LA ZONE 1AU**

Ce secteur est une zone naturelle ouverte à l'urbanisation, non équipée ou insuffisamment équipée et destinée à l'habitat éventuellement accompagné de services et d'activités urbaines.

Toute projet devra se faire en respectant l'orientation d'aménagement du secteur qui assure la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, centre de l'agglomération, équipements, voiries automobiles et piétonnières, deux-roues...), à l'intégration dans le site, et au respect de l'environnement.

Dans ce cadre, l'urbanisation pourra s'effectuer par opérations successives coordonnées.

Les équipements publics nécessaires devront être réalisés ou programmés avant toute délivrance d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôts commerciaux non liés aux activités commerciales exercées sur place.
- 1.2 Les dépôts en plein air de ferrailles, de déchets, de véhicules et de tous biens de consommation inutilisables sauf ceux mentionnés à l'article 1AU2.
- 1.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles mentionnées à l'article 1AU2.
- 1.4 Les carrières ou gravières.
- 1.5 Le stationnement de caravanes, de mobil homes et de camping-cars sur des terrains non bâtis
- 1.6 Les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que le camping déclaré.
- 1.7 Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- 1.8 Les parcs d'attractions
- 1.9 Les annexes et abris réalisés avec des matériaux de fortune ou de récupération.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 Toute opération ou construction devra être édifiée sous réserve que :
- Les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent ou ne rendent plus onéreuse par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone,
 - Les réseaux et la voirie soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.
 - Les occupations et utilisations du sol soient projetées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité de la zone, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone tels qu'ils sont prévus par les orientations d'aménagement par secteurs et par le règlement.
 - Elle soit compatible avec l'orientation d'aménagement du secteur.
- 2.2 Les constructions à usage hôtelier et de restauration, d'équipements collectifs et d'intérêt général (privé ou public), de commerces, de bureaux et de services dont le voisinage est compatible avec l'habitat.
- 2.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous réserve :
- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations services, boulangerie, ...
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels.
- 2.4 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont liés à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone. Ainsi, les piscines sont autorisées à condition de respecter l'article 11.6.3.
- 2.5 Dans les terrains bâtis, le stationnement prolongé d'une caravane ou d'un camping-car sous réserve qu'il soit sous un abri couvert.
- 2.6 Les dépôts temporaires de matériaux de démolition et de déchets à condition qu'il y ait une autorisation de travaux.

ARTICLE 1AU 3 – ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1 Accès :
- 3.1.1 Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées existantes (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, dont la largeur serait inférieure à 4 mètres.
- Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- 3.1.2 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. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

3.2 Voirie :

La plate-forme et la largeur de la chaussée devront être en rapport avec leur destination (voie de liaison ou de desserte) et à l'intensité du trafic.

- 3.2.1 La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée : 4 mètres

Largeur minimale d'emprise: 6 mètres

En cas de voies en sens unique, la largeur minimale de chaussée est fixée à 4 mètres.

- 3.2.2 Les voies nouvelles en impasse desservant trois logements minimum doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.
Les voies en attente d'extension ne sont pas concernées par cette obligation.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2 Eaux résiduaires autres que domestiques pour les constructions autorisées :

Toutes constructions et installations raccordées au réseau public d'eau potable doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement serait nécessaire.

4.2.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutes précautions et moyens doivent être mis en œuvre pour assurer un débit en aval des opérations qui soit compatible avec la capacité des exutoires.

4.3 Electricité – Téléphone :

Les branchements particuliers sont du type souterrain (câbles enterrés dans la parcelle).

Dans les opérations d'aménagement :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.
- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation.
- l'éclairage des voiries nouvelles doit être prévu lors de la demande d'autorisation.
- les coffrets doivent être intégrés au bâti ou aux clôtures.

4.4 Ordures ménagères :

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les déchets en attente de leur évacuation et de façon non visible de l'espace public.

Pour les logements collectifs, un local à poubelles devra obligatoirement être prévu au rez-de-chaussée et adapté au nombre de logements créés.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies, publiques ou privées.

6.2 Des implantations autres sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, le nu des façades des nouvelles constructions pourra être édifié en limite ou en retrait de 3 mètres minimum.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, ...)

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives situées dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de la limite de recul définie à l'article 1AU 6 :**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.
- soit à une distance des limites au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

7.2 Implantation par rapport aux autres limites et celles situées au-delà de la bande des 20 mètres :

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur mesurée à l'égout des toits, avec un minimum de 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 4 mètres à l'adossement lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

7.3 Des implantations différentes sont possibles lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, ...).**ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance minimale de 4 m est imposée entre deux constructions à usage d'habitation non mitoyennes.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout des toitures à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Elle se mesure à l'aplomb des façades.

10.1 La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures, soit deux niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être aménagé sur un niveau supplémentaire.**10.2** Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

- 11.1 Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement, notamment par :
- la simplicité et les proportions de leurs volumes
 - la qualité des matériaux
 - l'harmonie des couleurs
 - leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes
- 11.2 Les toitures des constructions autorisées doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (maximum 30°), couvertures en tuiles demi-rondes en usage dans la région ou en tuiles de matériaux similaires de teinte rouge nuancée.
- Seuls les volumes secondaires et les annexes sont autorisés en toit terrasse.
- 11.3 Cheminées : Les conduits doivent être intégrés au volume de la construction sans saillie extérieure en façade ou pignon.
- 11.4 Égout du toit : Les dispositifs de collecte des eaux pluviales devront s'intégrer à la toiture par des chéneaux ou des dalles.
- 11.5 Les façades
- Les enduits s'harmonisant aux couleurs des matériaux locaux traditionnels seront choisis de préférence.
Chaque façade doit faire l'objet d'une recommandation d'ensemble adaptée à sa forme générale, à ses proportions et à son contexte. Les murs pignons, notamment ceux exposés sur les espaces communs ou sur les voies, seront composés avec une attention particulière.
- 11.6 Les annexes
- Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.
- 11.6.1 Les abris en tôles non peintes sont interdits.
- 11.6.2 Les annexes d'une superficie supérieure à 20 m² doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles des constructions principales (les enduits, la couleur des revêtements, la nature des huisseries et des matériaux constituant la toiture...)
- 11.6.3 Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport à l'alignement (de fait ou de droit) et par rapport à la limite séparative au moins égal à la profondeur de la piscine au droit de la limite avec un minimum de 2 m.
Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin, plage non comprise.
- 11.7 Les Clôtures
- Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,80 m maximum.
- Dans tous les cas, les clôtures pourront éventuellement être doublées d'une haie vive.

Dans les rues en pente, les clôtures devront obligatoirement être réalisées sous forme d'espaliers.

Les portails éventuels devront être rattachés aux murs par des piliers qui seront réalisés avec des matériaux de qualité.

L'emploi de clôture en béton moulé brut est interdit en façade et sur la marge de recul.

Les parpaings devront obligatoirement être enduits.

11.8 Antennes et éléments techniques :

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs doivent être intégrés dans le volume de la nouvelle construction, sauf impossibilité technique ou constructions existante.

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait par rapport au plan vertical de la façade vue de la rue.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait par rapport au plan vertical des façades vues de la rue.

- 11.9 L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée, à l'exception des éoliennes.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.1 Constructions à usage d'habitation :

- Trois places de stationnement par logement (le garage étant compris comme une place de stationnement),
- Deux places supplémentaires pour 5 logements en parking commun dans les opérations d'aménagement.

12.2 Constructions à usage de bureaux et de services :

Une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

12.3 Constructions à usage commercial :

- moins de 150 m² de surface de vente : pas de place minimum
- au-delà de 150 m² : 5 places par tranche de 100 m² au-delà des 150 m² de surface de vente.

12.4 Établissements divers :

Hôtels	Une place de stationnement par chambre
Restaurants, débits de boisson	Une place de stationnement par 10 m ² de salle
Hôtels restaurants	La norme la plus contraignante est retenue
Salles de réunion, de sports, de spectacle	Une place pour 2 personnes
Établissements d'enseignement	Une place pour 100 m ² de SHON

Des dispositions moins contraignantes pourront être adoptées pour les équipements publics ou privés à vocation d'enseignements, réunions, spectacles ou sports, lorsqu'il existe des parkings publics à proximité.

12.5 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les plantations remarquables (ex. : chêne, frêne, ...) existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 Créations d'espaces communs

➤ Opérations d'aménagement de plus de 5 lots : au minimum 15% de la surface totale de l'opération doivent être traités en espaces communs autre que la voirie, à savoir :

- espaces verts
- mails et trottoirs plantés
- placette piétons
- chemins piétons de liaison interne ou inter quartiers

13.3 Plantation des aires de stationnement :

Les parkings devront faire l'objet d'un aménagement paysager visant à bien intégrer ces aménagements dans le paysage.

13.4 Les haies vives doublant éventuellement les clôtures définies à l'article 11.8 seront préférentiellement composées d'essences locales.

ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

14.1 Le coefficient d'occupation des sols applicable à l'ensemble du secteur est fixé à 0,60.

14.2 Pour les ouvrages liés à la gestion et à l'exploitation des voiries et réseaux, le COS est fixé à 1.

