

TITRE III

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit de zones d'extension qui se feront selon un schéma d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements collectifs nécessaires.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition, sont autorisées.

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

1 - Rappel

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'activité agricole, industrielle ou d'entrepôt,
- les activités classées ou non pouvant provoquer des nuisances (par exemple sonores ou olfactives) incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique selon l'article R.111.2 du code de l'urbanisme,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, et le camping au sens des articles R. 111 -31 à R. 111 -46 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs au sens des articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R423-d du code de l'urbanisme.
- le stationnement des caravanes sur une propriété est interdit si il est visible d'une voie publique ou privée (cour commune),
- le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées,
- les carrières.

Tout ce qui n'est pas interdit est autorisé ou admis sous condition.

ARTICLE IAU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

1 – Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme),
- les installations et travaux divers définis à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation,
- les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.
- les coupes ou 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.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies

- Les installations et travaux divers définis à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- Les constructions annexes isolées sont limitées à une surface totale de plancher hors d'œuvre brute de 40 m².
- Tout ce qui n'est pas interdit est autorisé sous réserve de la réalisation des équipements collectifs d'intérêt général nécessaires. Dans les opérations d'habitat, le pétitionnaire devra fournir la preuve de prévoir un local pour les conteneurs du tri sélectif.
- Les piscines devront être conformes notamment en matière de sécurité aux articles L128-1 à L128-3 et R128-1 à R128-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAU. 3 - ACCES ET VOIRIE

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. En cas de création d'une voie privée, celle-ci reste à la charge du ou des pétitionnaires.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences des services de ramassage des ordures ménagères, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. D'une manière générale toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'emprise au moins égale à 4 mètres de largeur.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Eclairage public

Toutes circulations ouvertes au public comporteront un dispositif d'éclairage public.

ARTICLE 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute desserte en réseaux sur une voie privée est à la charge du ou des pétitionnaires.

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées

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 ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Tout rabattage de nappe dans le réseau EP est interdit (sauf pendant la durée normale d'un chantier).

Réseaux divers

Les réseaux concessionnaires seront obligatoirement enterrés.

Le raccordement des constructions aux réseaux doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée

ARTICLE 1AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La surface moyenne des lots exigée sera d'au moins 800 m² avec un minimum de 600 m² par lot.

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

Dans une bande de 40 m comptée à partir de l'alignement :

Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Au-delà de la bande de 40 m :

Seuls sont autorisés l'aménagement et la réhabilitation des bâtiments existants, dans le volume existant et sans changement de destination.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- les annexes à une construction.

ARTICLE IAU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 / Pour les constructions nouvelles, à l'exception des annexes isolées, la marge de reculement définie ci-dessous doit être respectée par rapport à toutes les limites séparatives.

La marge de reculement est ainsi définie :

La distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de la construction au le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 5 mètres ; cette distance peut être réduite à 2.50 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de baie créant une vue directe sur le fond voisin.

2 / **Les annexes isolées**, peuvent être implantées, soit sur une ou plusieurs limites séparatives (sauf en cas d'ouvertures), soit en retrait des limites séparatives.

3 / **Le bassin des piscines** fixes ou démontables d'une hauteur supérieure à 1 m par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 20 m², doit respecter une distance minimale de 2.50 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

4 / Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général.

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

La distance entre deux constructions (exception faite des annexes isolées) doit être au moins égale à 10 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la distance entre la construction principale et un garage, un hangar ou un abri de jardin.

ARTICLE IAU.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 35 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE IAU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, autres que les annexes isolées, est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur des constructions annexes isolées ne doit pas excéder 6 mètres de hauteur totale si la toiture est à deux pentes et ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE IAU.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Dans le cas d'une opération d'habitat collectif, une antenne collective sera imposée.

Les règles suivantes pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire
- l'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant,
- l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée.
- les installations techniques nécessaires pour l'utilisation des énergies renouvelables, et de manière générale pour l'architecture contemporaine et de Haute Qualité Environnementale (HQE).

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes.

Pour les garages, abris de jardin et les bâtiments à usage agricole la pente sera au minimum de 20°. Pour les autres constructions, la pente des versants est obligatoirement comprise entre 30 et 45 degrés (sauf tourelles).

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas, des annexes isolées (garages et abris de jardin) et des bâtiments agricoles, doivent être recouvertes par de l'ardoise, de la tuile en terre cuite ou de matériaux ayant l'aspect de la tuile de ton vieilli ou ardoisé. En cas de tuile, il est imposé un minimum de 20 tuiles au m². Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation sans changement de destination.

Pour les annexes isolées et les bâtiments agricoles, les toitures peuvent être recouvertes de tuile, de bac acier couleur tuile (ton vieilli), ou de bardeau bitumineux. Pour les annexes isolées, si elles ne sont pas recouvertes de tuile d'un minimum de 20 au m², elles devront s'implanter de manière à être le moins visible possible du domaine public immédiat ou d'une cour commune.

En ce qui concerne les vérandas il n'est pas fixé de règle de pente, et les matériaux seront : zinc, aluminium, polycarbonate, tuile ou élément verrier. La tôle ondulée et le bardage métallique sont interdits.

Parements extérieurs

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur ton pierre.

Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, talochée, brossée ou lissée.

L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines.

De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...);
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Leur vitrage doit être divisé en travées régulières, verticales, respectant celles de la toiture. En cas de soubassement, sa hauteur n'excédera pas 0,80 mètre.

Les annexes isolées de moins de 20 m² non visibles des voies publiques ou privées, pourront être en bois ou en bardage métallique laqué.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, exception faite des piliers qui pourront avoir une hauteur de 2,20 mètres, sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat. Par ailleurs, la hauteur des porches est limitée à 4 mètres.

Les seuils des portails ou des portillons devront se situer au dessus des axes des voies.

En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :

- ⇒ par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage,
- ⇒ d'éléments disposés sur un soubassement maçonné doublés ou non d'une haie

La saillie des chaperons sur le domaine public n'excédera pas 5 cm.

En limites séparatives l'aspect des clôtures n'est pas soumis à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous

Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou tout matériau recouvert en enduit ton pierre.

Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur. Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront disposées de manière à ne pas être vue du domaine public.

ARTICLE IAU.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle; des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

En cas de transformation d'un logement en plusieurs logements, les normes de stationnement s'appliquent même si les travaux ne font pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux.

Les normes de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes :

*s'il n'y a pas création de nouveaux logements,

* et s'il n'y a pas réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article IAU.12 par logement.

Dans le cas d'aménagement ou de réhabilitation de constructions existantes, les places de stationnement sont demandées uniquement pour les logements nouveaux.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol devront être conçus de manière à éviter les infiltrations et si la pente de la rampe d'accès :

- est inférieure à 5 % dans les cinq derniers mètres permettant l'accès au domaine public,
- et si elle n'entraîne pas de modifications dans le niveau du trottoir.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue.

2 - Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme (CU) une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Constructions à usage d'habitation collective :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface hors oeuvre nette, et avec un minimum de deux places par logement.

Constructions à usage d'habitation individuelle :

Il doit être créé au minimum deux places de stationnement par logement. Si l'habitation dépasse 100 m² de surface hors oeuvre nette, il sera exigé trois places de stationnement.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 50% de la surface de planchers hors oeuvre nette affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement.

Constructions à usage commercial ou artisanal :

Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Hôtels, restaurants :

Il doit être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel ;

Il doit être créé une place de stationnement pour 10 mètres carrés de l'activité du restaurant.

ARTICLE IAU.13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 10 emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour trois emplacements en stationnement en bande et tous les 6 emplacements en cas de stationnement tête bêche.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,35

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général.