

III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU1

QUALIFICATION DE LA ZONE

Zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation à vocation principale d'habitat.

La zone comporte des terrains pour lesquels des contraintes ont été identifiées. Ces terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre « Prescriptions complémentaires au règlement graphique ». En outre, une orientation d'aménagement est dédiée à cette zone.

A moins de 250 m du bord de la RN 15 classée en catégorie 2 et 100 m du bord de la RD 487 classée en catégorie 3, les constructions nouvelles à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique, conformément aux articles 12 et 13 de la loi bruit du 31 décembre 1992, des décrets 95-21 et 95-22 du 9 janvier 1995, et de l'arrêté du 30 mai 1996.

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

ARTICLE AU1-1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les installations classées, publiques ou privées, soumises à déclaration ou autorisation, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant ou à venir.
- 1.2. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
 - permanents (art. R.443-7).
 - saisonniers (art. R.443-8.1).
- 1.3. 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 AU1-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

- 2.1. Par anticipation sur l'urbanisation future, sont autorisées les opérations de construction à usage d'habitation, d'équipements d'intérêt collectif, les activités commerciales ou de service d'accompagnement qui leurs sont liées, sous réserve que :
- Les constructions soient réalisées dans le cadre d'un d'aménagement d'ensemble cohérent prenant en compte l'orientation d'aménagement et permettant une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti préservant ainsi le caractère des lieux avoisinants ;
 - Le constructeur ou le lotisseur prenne à sa charge la réalisation des voies et réseaux propres au fonctionnement de l'opération, sans préjudice des participations éventuelles exigibles.
- 2.2. Sont autorisées à déroger aux règles générales de la section 2 sous réserve qu'une règle particulière y soit mentionnée les constructions suivantes :
- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée,
 - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les aménagements et ouvrages de lutte contre les ruissellements et inondations.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1-3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES

- 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 permettant l'accès à la parcelle et sa desserte par les réseaux.
- 3.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant 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 l'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.
- 3.2.3. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules de défense contre l'incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères.
- 3.2.4. Les voies principales de desserte des opérations, se raccordant à la voirie existante, devront comporter des trottoirs ou cheminements piétonniers latéraux sécurisés. Les voies secondaires de distribution résidentielles seront aménagées sur le même principe ou pourront comporter des chaussées mixtes où les trottoirs ou cheminements piétonniers sont au même niveau que la voie.
- 3.2.5. Les opérations desservies par une voie publique ou privée en impasse, devront, si elles possèdent une limite commune avec un chemin ou une voie autre que la voie de desserte de l'opération, lui être reliées par une sente piétonnière d'une largeur minimum de 2,50 mètres

ARTICLE AU1-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

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

4.2. ASSAINISSEMENT EAUX USEES

- 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, bassins, citernes,...).

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 ruissellements sur sa propriété.

- Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, la gestion des eaux pluviales répondra à une approche globale. Les débits d'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 ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales devront être réalisés dans une optique de développement durable et d'hydraulique douce et dimensionnés de façon à recueillir tout évènement pluviométrique de fréquence centennale.

Le débit de fuite de chaque opération devra être limité à 2 litres/seconde par hectare aménagé.

4.3.4. Chaque parcelle sera dotée d'une cuve enterrée de récupération des eaux pluviales d'une capacité minimale de 3 m³.

4.4. ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

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

ARTICLE AU1-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1. Tout lotissement ou division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et réservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.

5.2. 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 AU1-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions devront être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise publique. A l'exception, des constructions dont l'accès principal s'effectue par la voie primaire qui devront s'implanter à l'alignement ou à 2 mètres de l'emprise publique.
- 6.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions visées à l'article 2.2 :
- La reconstruction à l'identique d'un édifice existant détruit à la suite d'un sinistre doit conserver son implantation initiale.
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les aménagements et ouvrages de lutte contre les ruissellements et inondations peuvent être implantés en limite d'emprise publique ou en retrait de celle-ci.

ARTICLE AU1-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions doivent être implantées en limite séparative latérale ou observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($D=H*/2$) et jamais inférieur à 3 m. (** H étant la hauteur au faîtage, mesurée par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades, hors installations de caractère technique ou architecturaux nécessaires au fonctionnement des établissements*)
- 7.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations, définis à l'article 2.2, doivent être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci.

ARTICLE AU1-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1. Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE AU1-9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale au sol de la construction, y compris les décrochements et saillies au droit des murs.

- 9.1. L'emprise au sol des constructions y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 30% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE AU1-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur des constructions, à l'exception des équipements d'intérêt collectif, ne doit pas excéder 10 mètres, au faitage, mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades, hors installations de caractère technique ou architecturaux nécessaires au fonctionnement des établissements.
- 10.2. La hauteur des équipements d'intérêt collectifs ne doit pas excéder 12 mètres au point le plus haut, mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades, hors installations de caractère technique ou architecturaux nécessaires au fonctionnement des établissements

ARTICLE AU1-11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1. GENERALITES

- 11.1.1. Les constructions devront présenter un aspect en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des architectures et paysages avoisinants.
- 11.1.2. Le permis de construire peut être refusé pour les constructions dont les façades ne présenteront pas une unité architecturale ou dont la monotonie de leur volumétrie ou de leurs matériaux porte préjudice à l'environnement bâti ancien.
- 11.1.3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- 11.1.4. La construction de garages enterrés et de sous-sols accessibles de l'extérieur sont interdits. Les garages seront attenants ou intégrés à la construction principale.
- 11.1.5. Les vérandas et verrières sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent de façon satisfaisante à la construction principale.
- 11.1.6. Les antennes paraboliques installées sur la toiture sont interdites.

11.2. ADAPTATION AU SOL

- 11.2.1. Sur les terrains en pente ou les points bas, les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.
- 11.2.2. Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tous points de la construction.
- 11.2.3. Les constructions dont la surface au sol est supérieure à 400m² comporteront deux volumes différenciés.

11.3. ASPECT

- 11.3.1. Est interdit l'emploi en parement extérieur de matériaux ondulés, brillants, d'aspect médiocre, les parpaings ou briques creuses non revêtus.
- 11.3.2. Pour les revêtements, enduits et peintures de façades, les teintes seront de couleur ocre soutenue, sable ou beige.
Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits sauf pour souligner un élément de modénature. Le traitement en clin bois devra être naturel.
- 11.3.3 Le traitement des façades des extensions et annexes jointives devront :
- soit être réalisés avec un traitement identique à celui de la construction initiale,
- soit exprimer une recherche architecturale contemporaine de qualité.
- 11.3.4. Les sens des faitages des constructions seront orientés nord sud, pour les parcelles dont l'accès donnera sur la voie primaire.

11.4. TOITURES

- 11.4.1. Les toitures principales comporteront au minimum 2 pentes. Les toitures à deux pentes seront supérieures ou égales à 40° et les toitures à quatre pentes seront supérieures ou égales à 35°.
- 11.4.2. 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 d'un mur en rive de toiture.
- 11.4.3. Les toitures terrasses ou de faible pente sont interdites sauf les toitures terrasses végétalisées.
- 11.4.4. Les toitures monopentes ne sont autorisées que pour les agrandissements et les annexes jointives.
- 11.4.5. Les matériaux doivent être mats de ton ardoise. Le chaume est interdit. Les feutres bitumeux sont interdits pour les constructions principales et leurs extensions.
- 11.4.6. La pose de capteurs, panneaux solaires ou de chauffe-eau solaires en toiture est autorisée sous condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à celle-ci.

11.5. CLOTURES

- 11.5.1. Les clôtures sur rue :
Les clôtures seront constituées d'une haie d'essence locale. Les clôtures peuvent être doublées ou non d'un grillage vert non visible depuis l'espace

public. Le grillage devra être implanté à l'intérieur de la parcelle. Les murets sont interdits.

11.5.2. Les clôtures en limite séparative :

Les clôtures seront constituées d'un grillage de couleur vert et pourront être doublées d'une haie d'essence locale. Conformément au code civil les plantations devront être implantées à au moins 0.50 m de la limite séparative. Les murets sont interdits.

11.5.3. Les clôtures en limite de coulée verte :

Les clôtures seront constituées d'une haie d'essence locale. Les clôtures peuvent être doublées ou non d'un grillage vert non visible depuis l'espace public. Le grillage devra être implanté à l'intérieur de la parcelle. Les murets sont interdits.

11.5.4. Les portails pourront être pleins, ajourés, ou constitués par des grilles métalliques à barreaux verticaux. Des parties maçonnées sont autorisées pour les piliers de portails. Les piliers de portails devront être de la même couleur que le ravalement de façade. Les briques flammées sont interdites.

11.5.5 Les portails seront implantés à une distance de 5 mètres en retrait de l'emprise publique et ne s'ouvriront pas vers la voie. Ces entrées, dites charretières, permettront de stationner un véhicule hors emprises publiques. Il n'est pas fait obligation de recul pour l'implantation des portails pour les constructions dont l'accès principal s'effectue par la voirie primaire.

11.5.6. Les hauteurs de clôture le long des voies publiques et de l'espace public ne devront pas excéder 1,50 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

11.5.7. Les hauteurs de clôture le long des limites séparatives ne devront pas excéder 1,50 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

ARTICLE AU1-12 : STATIONNEMENT

12.1. Pour les opérations d'ensemble, une place de stationnement au minimum devra être prévue pour les visiteurs par tranche entamée de 6 logements, en sus des places de stationnements obligatoires pour chaque construction à usage d'habitation. Elles seront longitudinales. Le revêtement sera de type absorbant.

12.2. Pour les constructions dont l'accès principal s'effectue par la voirie primaire il est exigé 2 places de stationnement par logement

12.3. Des aires de stationnement sont exigées à raison d'un minimum de 3 places par logement, pour les constructions dont l'accès principal ne s'effectue pas par la voie primaire.

ARTICLE AU1-13 : ESPACES LIBRES 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 les zones A et N doivent être plantées d'un rideau d'arbres de haut jet d'essences locales.
- 13.4. Les limites des parcelles situées sur l'extrémité ouest de la zone AU1, en frange des équipements publics de la zone U, devront être plantées d'une haie vive basse sur talus constituée d'un seul tenant, correspondant à la coupure verte ouest indiquée sur l'orientation d'aménagement.
- 13.5. Les trottoirs, cheminements piétonniers et aires de retournement des impasses réalisés dans les opérations d'ensemble, devront être paysagers.
- 13.6. Les matériaux de revêtement des places de stationnement réalisées pour les visiteurs devront avoir des propriétés drainantes.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1. Le COS maximum est fixé à 0.20