



TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

(AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être urbanisée à court terme sous forme d'opérations d'ensemble exclusivement. Elle est à vocation mixte : habitat, services et commerces.

ARTICLE 1AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions de bâtiments agricoles ;
- les constructions de bâtiments industriels ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- l'aménagement de terrains de camping-caravaning et les habitations légères de loisirs ;
- la construction de bâtiments dédiés au stockage de matières dangereuses ;
- les éoliennes.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les affouillements à destination des constructions ou aménagements autorisés.
- le stationnement de caravane(s) sur parcelle privée à la seule condition qu'elle(s) ne soi(en)t pas perceptible(s) depuis l'espace public.

Dès lors qu'ils sont concernés, les aménagements, constructions, installations autorisés doivent :

- maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L123-1-5-IV du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés ;
- protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables paysagers, naturels, bâtis, culturels, historiques repérés sur le règlement graphique au titre du L123-1-5-III,2° du Code de l'Urbanisme ;
- tous travaux ayant pour effet de détruire des haies préservées en vertu de l'article L123-1-5-III,2° du Code de l'Urbanisme feront l'objet d'une déclaration préalable auprès du Maire.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition que :

- elles soient autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies (toutefois, plusieurs phases de réalisation sont possibles) ;
- la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone ;
- les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIES

a) Accès

- les accès directs aux voies départementales doivent être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voie concernée ;
- 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 être autorisées si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre ;
- tout projet d'aménagement et / ou de construction doit être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ;

b) Voirie

Les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir ;
- comprendre une emprise minimale de 3,5 mètres en sens unique de circulation ;
- comprendre une emprise minimale de 5 mètres en double sens de circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie,...) ;

Pour les bâtiments publics ou parapublics d'intérêt collectif, les accès et la voirie peuvent varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés ;

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Pour l'eau à usage non domestique, les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes ;

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.



b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

c) Eaux usées

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, dans le cadre du SFANC, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordée au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.
- eaux non domestiques : l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
- eaux résiduaires agricoles : elles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, elles doivent être rejetées dans les réseaux publics.

d) Réseaux électriques

Toute opération devra prendre en compte l'enfouissement des réseaux.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les façades principales des constructions principales doivent être implantées soit :

- sur la limite d'emprise publique ;
- à partir de 6 mètres depuis la limite publique.

La construction de tous types d'annexes situées entre la construction principale et la limite d'emprise publique est interdite.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- sur la limite d'emprise publique ;
- avec un recul minimal de 0,5 mètre depuis la limite de l'emprise publique.



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

La construction de bâtiments joignant une ou plusieurs limites séparatives est autorisée.

Les nouvelles constructions doivent être implantées soit :

- sur la limite séparative ;
- à minimum 3 mètres de la limite séparative.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- sur la limite séparative ;
- avec un recul minimal d'un mètre depuis la limite séparative.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs mentionnées ci-dessous sont définies depuis le niveau du sol avant terrassements (depuis le point le plus haut du terrain sur lequel la construction est implantée).

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage de la toiture, est fixée à 12 mètres. La hauteur des constructions est limitée à R+1+combles. La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions recevant un logement est limitée à R+1+combles et à 10 mètres mesurée au faîtage. Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur des constructions recevant un logement est limitée à 8 mètres mesurée au faîtage.

La hauteur des constructions recevant plusieurs logements est limitée à R+2 et à 12 mètres mesurée au faîtage.

Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur des constructions recevant plusieurs logements est limitée à 12 mètres mesurée au faîtage dans le cas d'une toiture terrasse.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres mesurée au faîtage.



ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

⇒ Principe général

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

⇒ Dispositions particulières

Toute pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Les constructions annexes et les dépendances, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc. réalisées avec des moyens de fortune (tôles ondulées, matériaux de récupération non traités) sont interdites.

Les volumes annexes isolés (garages, remises...) doivent être de dimensions inférieures à celles des constructions principales.

La hauteur du premier niveau de plancher d'une construction doit être à minima au niveau de la voirie qui la dessert.

La hauteur du premier niveau de plancher d'une construction ne doit pas dépasser 1 mètre au-dessus du niveau de la voirie qui la dessert.

La hauteur du premier niveau de plancher d'une construction ne doit pas dépasser 1 mètre au-dessus du niveau du terrain initial du sol (dans le cas où le niveau initial du sol est au moins égal au niveau de la voirie).

⇒ Toitures

Les pentes de toiture doivent être inclinées à 45° maximum. Les toitures terrasse sont autorisées à condition qu'elles participent à la composition architecturale d'ensemble, qu'elles soient végétalisées ou qu'elles possèdent un système de récupération des eaux pluviales.

Les toitures d'aspect tôles ou faits de matériaux de récupération sont interdits.

Les toitures doivent être d'aspect ardoise bleue noire ou tuile bleue noire ou composés d'une toiture terrasse végétalisée.

⇒ Les constructions principales

L'ensemble des façades des constructions principales doivent être soit d'aspect :

- briques rouges orangées ;
- pierres bleues noires ;
- bois.

Les façades principales doivent être composées de 50% minimum de matériaux d'aspect brique traditionnelle rouge orangé.

L'association des 3 matériaux est permise. Les briques de couleur jaune et / ou noire sont interdites.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.



Les teintes blanc, blanc cassé et les couleurs vives sont interdites.

Les matériaux présentant l'aspect des tôles métalliques, bacs aciers préfabriqués sont interdits. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit sur les constructions et les clôtures.

Les revêtements d'imitations, les revêtements d'aspect fibro-ciment brut ou les revêtements d'aspect parpaing brut sont interdits.

Les antennes paraboliques doivent être posées soit :

- au sol ;
- à l'arrière des façades (non visibles depuis l'espace public).

Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

⇒ **Clôtures**

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.

En front à rue :

Les clôtures sont limitées à une hauteur de 1,40 mètre.

Les clôtures doivent être composées soit :

- d'une haie végétale et / ou d'un grillage et / ou d'une grille. Dans ce cas la haie doit être implantée entre la limite de l'emprise publique et le grillage ou la grille. La grille et ou le grillage utilisé doit être de teinte foncée ;
- d'une haie arbustive d'essences locales (voir liste en annexe).

L'usage du grillage seul est interdit.

Sur les limites séparatives et en fond de parcelle :

- les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres ;
- les murs de clôtures ou clôture de surface pleine (aspect panneaux bois), nommés « murs d'intimité » sont autorisés dans la limite de 6 mètres linéaires depuis la façade arrière de la construction principale. Les autres types de murs pleins sont interdits entre la limite de la façade arrière de la construction principale et le fond de parcelle.
- les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial.

En limite de zone N :

Les clôtures doivent être composées soit d'une haie végétale et / ou d'un grillage et / ou d'une grille. Dans ce cas la haie doit être implantée entre la limite la grille ou le grillage et la zone N.

⇒ **Annexes**

Les façades des extensions et annexes visibles depuis le domaine public doivent être d'aspect :

- d'au moins d'un matériau utilisé sur la construction principale ;
- bois.

L'emprise cumulée des annexes isolées (garages, abris de jardins) ne doit pas dépasser 60 m² au sol.



ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est exigé soit :

- 2 places de stationnement minimum par logement, hors garagé. Une seule place est exigée dans le cas de réhabilitation de constructions anciennes ;
- 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.

Dès lors qu'une aire de stationnement accueille au moins 20 places de stationnement, un arbre de haute tige (cf. liste des essences locales en annexe) doit être planté pour un équivalent de 4 places. Pour chaque véhicule, il sera pris en compte une surface minimum de 25 m², permettant le stationnement ainsi que l'aire de dégagement et de manœuvre du véhicule.

Les groupes de garages individuels et les aires de stationnement de plus de 5 places doivent être disposés sur la parcelle de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie de desserte.

Ne sont pas soumis au présent article les bâtiments publics ou privés à usage sportif, scolaire, administratif, social, sanitaire, ou hospitalier, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les édifices culturels. Pour ces bâtiments, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes réalisées en essences locales (cf. liste des essences présentées en annexe).

Les haies préservées en vertu de l'article L123-1-5-III,2° du code de l'urbanisme ne peuvent être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants et après autorisation des autorités compétentes :

- création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres ;
- création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage.
- réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.
- les plantations et haies doivent être des essences locales (cf. liste annexée au présent règlement).
- les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées en proportion équivalente par des espèces arborescentes et arbustives locales (voir liste en annexe).

Les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales figurant dans la liste annexée au présent règlement.



ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.