

### **TITRE III**

#### **CHAPITRE I**

#### **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU**

##### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir principalement de l'habitat pavillonnaire, sous réserve de viabilisation.

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

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

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'activité industrielle, artisanale ou d'entrepôt,
- Les constructions à usage d'activité hôtelière ou de restauration
- l'ouverture de terrains de camping et de caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444.1 à 4 du code de l'urbanisme,
- le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme,
- le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées,
- les carrières.
- Les constructions à usage agricoles.

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

##### **ARTICLE 1AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

###### **1 – Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du code de l'urbanisme),

- les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U. est approuvé,
- les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.430.2 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.442.2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU.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. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU.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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

## **ARTICLE 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **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 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.

### **Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

## **ARTICLE 1AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les construction doivent s'implanter dans la bande de constructibilité figurant sur le plan n°6.2.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,

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

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

La marge de reculement est ainsi définie :

la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 4 mètres ; cette distance peut être réduite à 2.50 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de baie assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail.

Les annexes isolées (garages, abris de jardin), doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 1.50 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

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

Plusieurs constructions, exception faite des annexes isolées (garages et abris de jardin), ne sont pas autorisées sur une même unité foncière.

La distance entre la construction principale et une annexe isolée (garages et abris de jardin) doit être au moins égale à 1.50 mètres.

#### **ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,

#### **ARTICLE 1AU.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 (garages, abris de jardin), ne doit pas excéder 4.50 mètres de hauteur totale si la toiture est à deux pentes et ne doit pas excéder 3 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,

## **ARTICLE 1AU.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.

### **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 comprises entre 35 et 45 degrés. Toutefois, une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les apentis, de même que pour les annexes accolées à la construction principale (garages, abris de jardin).

En ce qui concerne les vérandas et les annexes isolées (garages et abris de jardin), il n'est pas fixé de règle.

Les toitures à pente à l'exception des vérandas doivent être recouvertes par de la tuile plate en terre cuite ou de l'ardoise et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. Il est imposé un minimum de 20 tuiles au m<sup>2</sup>. 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

Ces règles pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- 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 équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- 

### **Parements extérieurs**

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage. Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, talochée, brossée ou lissée.

L'utilisation de matériaux nus, 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.

Ces règles pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- 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 équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire .

*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 volets roulants si le boîtier du mécanisme est vu des emprises collectives.

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. Les soubassements, de préférence à éviter, seront édifiés à l'identique des murs et de hauteur aussi faible que possible.

### **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 sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

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

- par un mur en pierre apparente ou de matériaux recouverts d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 0,75 mètre ; il peut être doublé d'une haie,
- d'éléments en bois, métalliques ou en PVC, disposés verticalement, sur un soubassement maçonné,
- d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

**En limites séparatives les clôtures** ne sont pas soumises à une réglementation spécifique.

### **Dispositions diverses**

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes de combustibles doivent être enterrées.

## **ARTICLE 1AU.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.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de planchers hors oeuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol devront être conçus de manière à éviter les infiltrations. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner 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.123-2-1 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 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette avec un minimum deux places par logement.

### **Constructions à usage d'habitation individuelle :**

Il doit être créé trois places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.

### **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 bureau doit être consacrée au stationnement.

## **ARTICLE 1AU.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 et engazonnés. Ils devront être plantés à raison d'un arbre minimum de haute tige (16/18 minimum) pour 100 m<sup>2</sup> de la surface d'espaces verts.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,20**

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,