

**Titre III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER**

Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone 1AU

CARACTERE DU SECTEUR

La zone 1AU correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle est réservée principalement aux constructions à usage d'habitation et à leurs dépendances, mais peut accueillir également des commerces, bureaux, services et des équipements collectifs.

Elle peut également accueillir des activités sous certaines conditions.

La zone 1AU est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée que dans le cadre de l'une des procédures ou opérations d'aménagement d'ensemble préalable, mentionnées à l'article 2 du présent règlement et sous réserve des conditions fixées dans ce même article.

Elle comprend deux secteurs pour lesquels des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies.

Un secteur 1AUa et un secteur 1AUB.

Article 1 - 1AU - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à vocation agricole ;
2. Les dépôts de déchets ;
3. Les étangs et les carrières ;
4. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
5. Le camping.

Article 2 - 1AU - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

6. Les constructions et installations à destination artisanale, commerciale ou industrielle à condition que l'activité n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations ;
7. Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité artisanale, commerciale ou industrielle et implantés sur la même unité foncière ;
8. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés
 - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière,
 - ou à un chantier ;
9. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises et adaptés à la topographie du terrain ou à des fouilles archéologiques.

CONDITIONS DE L'URBANISATION

Conditions générales

10. L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
11. L'urbanisation des secteurs 1AUa et 1AUb doit être compatible avec les principes d'organisation et de desserte prévus dans le document intitulé « orientations d'aménagement et de programmation ».
12. L'aménagement de chaque secteur est prévu en une seule phase d'aménagement dans le cadre d'opération d'aménagement groupées ;

Article 3 - 1AU – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
2. L'emprise minimale des accès est fixée à 3 mètres ;
3. 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 ;
4. Aucune opération en peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables et les chemins ruraux ;

VOIRIE

5. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation présentent une largeur minimale de 6 mètres de chaussée ;
6. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées en partie terminale sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour ;
7. En secteur 1AUb, le chemin agricole exigé présentera une largeur minimale de 4 mètres.

Article 4 - 1AU – Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public ;

ASSAINISSEMENT

2. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées domestiques

3. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.
4. En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.

Eaux usées non domestiques

5. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur ;

Eaux pluviales

6. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur ou du porteur de projet qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération sur son emprise, y compris pour la gestion des eaux pluviales de voiries.
7. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;
8. La mise en place d'un stockage pour une valorisation des eaux pluviales est recommandée.

RESEAUX SECS

9. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;
10. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour réaliser des branchements lors de l'enfouissement des réseaux.

Article 5 - 1AU – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

EN SECTEUR 1AUA

1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 2 mètres de la limite d'emprise des voies et places existantes, à modifier ou à créer.

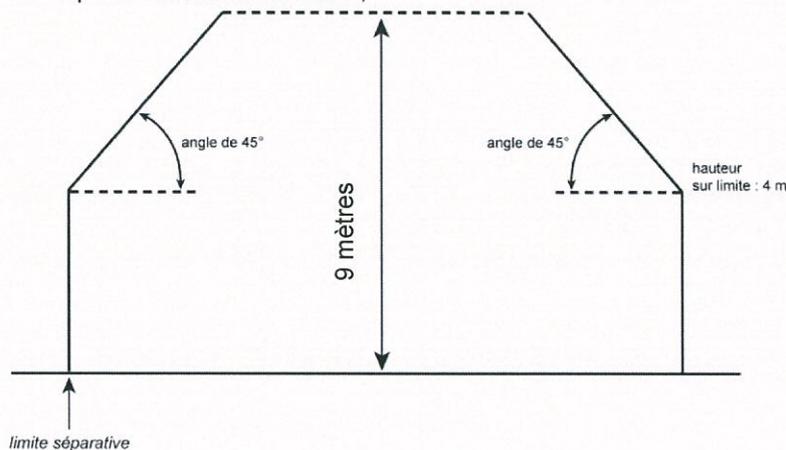
EN SECTEUR 1AUB

3. Les dispositions du présent article s'appliquent à l'enveloppe extérieure du secteur 1AUB.
4. Le nu de la façade la plus proche des constructions à implanter devra respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique existante.
5. Un recul minimal de 5 mètres depuis la limite d'emprise de la RD 64 est imposé pour l'implantation des constructions.

Article 6 - 1AU – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

EN SECTEUR 1AUA :

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot ;
3. Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 4 m de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale ;



4. A l'intérieur de ce gabarit, le nu de la façade des constructions s'implante sur limite séparative ou en respectant un recul minimal de 1 m ;
5. Dans le cas de constructions contiguës, le respect du gabarit au droit de limite séparative sur laquelle s'établit la contiguïté* n'est pas obligatoire ;

EN SECTEUR 1AUB

6. Les dispositions du présent article s'appliquent à l'enveloppe extérieure du secteur 1AUB.
7. Le nu de la façade la plus proche de la limite séparative des constructions à implanter devra respecter une distance minimale de 2 mètres par rapport à la limite de secteur.

Article 7 - 1AU – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 8 - 1AU – Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé.

Article 9 - 1AU – Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
2. La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m au faitage ou 7,5 m au sommet de l'acrotère ;

CLOTURES

3. Sur limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, mesurés à partir niveau du terrain naturel ou au-dessus d'un éventuel mur de soutènement ;
4. A l'alignement, la hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre.

EXCEPTIONS

5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite,
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...),
 - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article 10 - 1AU – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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 ;

TOITURES

2. Les toits devront présenter une pente maximum de 45 degrés

FAÇADES

3. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, plaques de plâtre) ne devront pas être laissés apparents ;
4. Les teintes de façades respecteront le nuancier joint en annexe du présent règlement ;
5. Les paraboles ainsi que les climatiseurs sont interdits en façade sur rue.

MATERIAUX

6. Sur une même construction, à l'exception des vérandas, auvents, pergolas, marquises ou abris de piscine
 - les menuiseries des fenêtres seront en matériaux et d'aspect uniformes,
 - les toitures seront en matériaux et d'aspect uniformes.

Article 11 - 1AU – Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés ;
2. Pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher à destination d'habitation, une place de stationnement doit être créée, dans la limite de 2 place maximum par logement ;
3. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,5 m² par tranche entière de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

Article 12 - 1AU – Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, aménagées et entretenues.
2. Une surface minimale de 20% des espaces non bâtis sur la parcelle devront rester perméables aux eaux pluviales.

Article 13 - 1AU – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

DISPOSITIONS APPLICABLES UNIQUEMENT AU SECTEUR 1AUB

6. Les constructions à implanter dans la zone ne devront pas porter atteinte au fonctionnement des dispositifs d'énergie renouvelable déjà existants sur les constructions, ou au fonctionnement des constructions dites « passives » et pour lesquels, la création d'un « masque solaire » remettrait en cause l'efficacité de la construction.

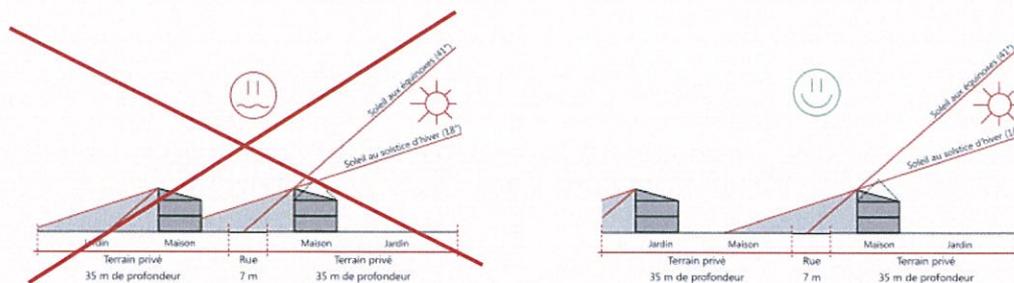


Schéma illustratif de la disposition réglementaire

Article 14 - 1AU – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.