

CHAPITRE 2 – LA ZONE 1AU

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE 1AU

Cette zone naturelle compte à sa périphérie immédiate des voies publiques, ainsi qu'un réseau d'eau potable, d'assainissement et d'électricité, d'une capacité suffisante pour autoriser son ouverture à l'urbanisation.

Les constructions y sont donc autorisées, soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation d'équipements internes à la zone.

La zone 1AU est principalement affectée à de l'habitat, ainsi qu'aux activités qui en sont le complément naturel, sans pouvoir toutefois remettre en cause son caractère résidentiel. **Le secteur 1AUa** est destiné à l'accueil d'un programme de logements poursuivant un objectif de mixité sociale.

Le secteur 1AUb correspond à la zone bâtie du hameau des Dumonts, où la préservation de l'urbanisation traditionnelle, justifie la définition d'une superficie minimale des terrains.

Elle compte :

Un secteur 1AUc destiné à l'accueil d'équipements sportifs ;

Un secteur 1AUd destiné à l'accueil d'un terrain de camping.

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux, sauf ceux liés aux commerces de détail ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 1AU 2 ;
- Les lotissements autres que ceux mentionnés à l'article 1AU 2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 1AU 2 ;
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (P.R.L., mobil-home) ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ;

Sauf en secteur 1AUl :

- Les terrains de camping et de caravanage ;

Sauf en secteur 1AUa :

- Les constructions jumelées.

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

- Les lotissements ou groupes de constructions à usage principal d'habitation, y compris les éventuels équipements collectifs d'accompagnement à l'exclusion de tout établissement classé, sous réserve que :
 - a) Ces opérations portent sur une superficie aménagée au moins égale à 5 000m², sauf opération terminale de la zone,
 - b) Le pétitionnaire réalise la viabilité interne et contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics, conformément aux dispositions de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme.
 - c) Une étude d'aménagement de l'ensemble de la zone ait été réalisée au préalable.
- Les installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.

Y compris en secteur 1AUℓ :

- Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.

En secteur 1AUℓ:

- Les terrains de camping (tente) et/ou de caravanage, à des fins d'exploitation strictement saisonnière, visés à l'article R.443-8-1 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour les lotissements, il devra être prévu :

- La possibilité de raccorder la voirie du lotissement, en espace non privatif, à d'autres opérations contiguës qui interviendraient ultérieurement ;
- La réalisation d'une liaison piétonne et/ou cyclable, clairement identifiée et séparée des voies de circulation pour automobiles.

Hameau des Dumonts : les secteurs 1AUb et 1AUℓ devront être desservis à partir de la R.D.n°236.

ARTICLE 1AU 4 : RESEAUX

Eau Potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

Assainissement :

• **Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

• **Eaux pluviales :**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

ARTICLE 1AU 5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En secteur 1AUb, toute parcelle nouvelle, créée par voie de lotissement ou de division devra avoir une superficie minimum de 1500m² pour être constructible.

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

Retraits exigés par rapport aux voies départementales :

- Les constructions sont implantées à une distance au moins égale à 20 mètres de l'axe des voies départementales.

Retraits exigés par rapport aux autres voies :

- Les constructions sont implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies autres que voies départementales.

Des reculs différents peuvent être autorisés :

- Par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations ;
- En cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations diverses nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Toute construction doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 4 mètres.

Des reculs différents peuvent être autorisés :

- par rapport aux nouvelles limites séparatives créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations.
- en cas d'impératif technique, pour les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la hauteur à l'égout de la plus élevée de deux constructions, et jamais inférieure à 4 mètres.

Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres, lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales. Il est précisé que les baies de cuisine sont assimilées pour l'application du présent article, à des baies principales.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie de la parcelle.

En secteur 1AUa, pour les groupes d'habitation et les constructions jumelées, cette emprise est portée à 50% de la superficie de la parcelle.

Les ouvrages et installations divers, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel* est limitée à 10 mètres.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel* pourra être augmentée progressivement, compte-tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres la hauteur maximale autorisée à l'alinéa 1.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel*, sur l'emprise de la construction, de plus de 0.60 mètre.

Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

(*) Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Sont exemptés de la règle de hauteur, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent :

- Les équipements d'infrastructure ;
- en secteur 1AUs, les équipements sportifs.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Toute autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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.

Il est possible de se référer à un document en annexe concernant l'aspect extérieur des constructions.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.

En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes existants et des pentes de toitures existantes.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région ne sont pas autorisés.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

Antennes paraboliques : leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient encastrés dans le pan et la structure de la toiture.

Les citernes non enterrées de combustibles ou récupérateur d'eau de pluie doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public et dissimulés par une haie végétale.

Les Façades :

Les couleurs saturées ou trop vives sont interdites. Les matériaux devront être de type naturel et de couleur claire.

Les toitures

Les toitures des volumes principaux doivent s'harmoniser avec les toitures environnantes. Les toitures végétalisées et/ou terrasses sont autorisées.

Dans le cadre de réfection de toiture, l'utilisation de matériaux semblables sera autorisée afin de ne pas entraîner de travaux supplémentaires sur la charpente ; néanmoins, il sera imposé d'utiliser ces mêmes matériaux.

Pour les constructions annexes de l'habitation :

- ✓ **Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale.**

CLOTURES

La clôture sur voie doit être en harmonie de matériaux et de couleurs avec l'aspect général de la façade correspondante et son environnement.

Les clôtures sur rue sont composées :

- soit d'un dispositif à claire-voie, sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1AU13.
- soit d'un mur, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas une hauteur de 1,50 mètres. Les murs de clôture répondent aux mêmes conditions que les murs de façade (voir §1). Les murs d'une hauteur inférieure ou égale à 0,80 mètres sont soumis au respect des dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1AU13.

l'emploi de panneaux de béton préfabriqués pleins ou évidés est interdit.

En limite séparative, sans pouvoir excéder 2 mètres, elles seront composées de grilles et de treillis soudés sombres doublées de haies vives.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé un minimum de deux places de stationnement, non couvertes, par logement créé. Il est prévu, en particulier, que les portails d'accès pour automobiles seront obligatoirement édifiés avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et sur une longueur d'au moins 5 mètres, de façon à libérer une place de stationnement.

En secteur 1AUu : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil des équipements sportifs ;

En secteur 1AUl, il sera exigé un minimum d'une place de stationnement par emplacement créé.

En secteurs 1AUa et 1AUu, des équipements sont prévus pour le stationnement des vélos.

En plus dans le secteur 1AUa : lors de la réalisation de logement locatif aidé par l'Etat une place de stationnement doit être créée par logement.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les clôtures, composées d'un dispositif à claire-voie ou d'un mur d'une hauteur inférieure ou égale à 0,80 mètres, doivent être doublées d'une haie bocagère. De même, **les haies plantées en limite de propriété** seront composées de végétaux d'essences locales.

Les terrains destinés à la construction d'habitations devront être traités en espaces verts couvrant au minimum 50 % de leur superficie. Il est exigé au minimum, 1 arbre de haute tige par tranche de 300 m² de terrain.

Pour les lotissements et les groupes d'habitations, il doit être aménagé un espace commun d'une superficie minimale obtenue de 20% (non compris la voirie) de celle du terrain. Des plantations, réalisées au moyen d'essences locales, seront mises en place **en limite de zone** par les futurs aménageurs, afin de faciliter l'intégration des constructions dans le paysage.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre par tranche de 50 m².

Les marges de reculement en bordure des voies départementales seront traitées en espace vert planté.

En secteur 1AUa : pour les lotissements et groupes d'habitations, il doit être aménagé un ou plusieurs espace(s) commun d'une superficie minimale

obtenue de 20% (non compris la voirie) de celle du terrain. Si le terrain de l'opération intègre un espace situé en dehors de la zone 1AUa une partie des espaces communs peut y être aménagée à hauteur de 10% au maximum.

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) défini à l'article R 123-10 du Code de l'Urbanisme est fixé à 0,3.

En secteur 1AUa, le C.O.S. est fixé à 0,5 pour les constructions jumelées et les groupes d'habitations.

Pour les lotissements et les groupes d'habitations, le COS applicable à chaque lot devra être fixé par le règlement particulier, de manière à ce qu'en moyenne on ne dépasse pas la norme précédente sur l'ensemble considéré.

Le COS ne s'applique pas aux ouvrages et installations divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.