

### **III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

# ZONE 1AU

## **Caractère de la zone**

Cette zone naturelle non-équipée sera, compte tenu de sa situation, urbanisée dans l'avenir. Située dans le prolongement de quartiers résidentiels, elle recevra principalement de l'habitat ainsi que les activités qui en sont le complément normal.

## **Ouverture à l'urbanisation**

Cette urbanisation pourra être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone et sous réserve :

- que l'opération d'aménagement respecte les principes d'aménagement énoncés dans le PADD ainsi que les dispositions indiquées au règlement graphique, et ainsi ne soit pas de nature à compromettre ou renchérisse l'aménagement ultérieur du reste de la zone,
- que le pétitionnaire réalise la viabilisation interne de la zone et contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics.

## **Article 1 AU.1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du -fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :

- l'hébergement léger de loisirs, qui devra se situer dans les secteurs prévus à cet effet,
- les nouvelles installations industrielles, ou agricoles qui devront se situer dans les secteurs prévus à cet effet,
- les carrières, affouillements et exhaussement de sol, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructure,
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.
- Le stationnement des caravanes

## **Article 1 AU.2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Les établissements à vocation commerciale, artisanale, ou de service sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone.

## **Article 1 AU.3 : Accès et voirie**

### **I - ACCES :**

- pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Ce passage aura une largeur minimale de 4m.
- la disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.
- les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

### **II - VOIRIE :**

- les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Pour les lotissements, la possibilité de raccordement de la voirie du lotissement, en espace non-privatif, à d'autres opérations contiguës prévues ultérieurement sera imposée. De même sera imposé le raccordement du secteur aux cheminements piétonniers ou cyclables existants ou prévus.

La création de voies est soumise aux conditions suivantes :

- Elles seront bordées de places de stationnement à raison d'au moins une place par logement (sauf si deux places de stationnement non-closes sont aménagées sur chaque parcelle)
- Les voies principales seront plantées d'arbres d'alignement,
- Les voies en impasse seront équipées de placettes permettant le retournement des véhicules.

## **Article 1 AU.4 : Desserte par les réseaux**

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

#### II-ASSAINISSEMENT:

a) Eaux usées : En application du zonage d'assainissement, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

#### III - ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉDIFFUSION

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

#### Article 1 AU.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

#### Article 1 AU.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions respecteront les marges de recul portées au règlement graphique. En l'absence d'indication, les constructions seront implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 5m et à une distance de leur axe au moins égale à 9m.

Elles sont implantées à une distance de l'alignement des chemins au moins égale à 3m.

Les dispositions du présent article ne sont applicables :

- ni aux équipements d'infrastructure,
- ni le long des voies nouvelles créées au sein d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation.

#### Article 1 AU.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées :

- soit en limite séparative de propriétés,
- soit à une distance de celles-ci au moins égale à 4m.

Les dispositions du présent article ne sont applicables, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

#### Article 1 AU.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

*Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel.*

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque-les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

#### Article 1 AU.9 : Emprise au sol des constructions

Néant.

#### Article 1 AU.10 : Hauteur des constructions

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles. Elles auront une hauteur maximale de 6m à l'égout et 11 m au faîtage. Celle-ci est comptée par rapport au niveau le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols et aux conditions d'écoulement des eaux pluviales. Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra dépasser le niveau le plus haut du terrain naturel (avant travaux) de plus de 0,60m.  
Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements- publics ou à vocation collective (salle de sports, des fêtes, etc...), ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Mis à jour suite à  
modification n°2  
approuvée le 29/07/2008  
et modification n°4 du  
01/06/2010

## Article 1 AU.11 : Aspect extérieur

### 1° Dispositions générales :

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes. Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la région. Les constructions d'annexes en matériaux de fortune sont interdites.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse soit peint.

Afin de préserver l'harmonie générale du paysage communal, il est prescrit :

#### Toitures et couvertures :

Les toitures des constructions présenteront principalement des pans dont la pente est comprise en 40 et 50°. Pour les bâtiments principaux, les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.

Les extensions et annexes pourront admettre des toitures à pan unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal. Les châssis de toit seront implantés dans le plan de la toiture et dans le sens de la hauteur (plus haut que large).

De plus, dans la mesure où ces toitures s'insèrent harmonieusement dans des ensembles du même type existant, sont autorisées :

- Les toitures à la Mansard.
- Les toitures-terrasse pour permettre le raccordement de plusieurs volumes ou la réalisation d'annexes et extensions.

D'une manière générale, leur utilisation devra être strictement limitée.

#### Gamme colorée pour façades, ou tout autre mur enduit :

La couleur des enduits sera choisie dans les teintes : beige, gris, ocre-rosé et ocre. Elle sera harmonieuse avec la couleur de la pierre des constructions environnantes s'il y a lieu. Les façades présentant une ossature en bois naturel non peint sont également autorisées. Les éléments de modénature d'une façade (encadrement de portes ou fenêtres, ...) pourront être soulignés par une nuance plus claire ou plus foncée.

Les maçonneries en moellons apparents présentent des joints à la façon traditionnelle : lits lisses exécutés au mortier de chaux, ni en creux ni en saillie. Les façades qui ne seraient pas en pierres sont enduites. Les bardages d'ardoises sont autorisés.

Les constructions à usage d'activité et les annexes pourront être recouvertes de plaques dès lors qu'elles présentent une couleur proche du matériau utilisé pour la toiture.

#### Constructions à usage d'activités

Les volumes seront simples. Toutes les façades seront traitées avec le même soin afin d'éviter la constitution de façades-avant surchargées et de façades-arrière pauvres. Les bardages seront choisis dans des nuances allant du beige au gris foncé.

Sinon, tout autre matériau respectera la gamme de couleur précédemment définie. Lorsque sur une parcelle, ils voisinent une habitation, ils présenteront des caractéristiques architecturales harmonieuses (matériaux et couleurs, etc....) avec celle-ci.

#### Clôtures :

Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec les constructions. Les murets et pierres existants seront conservés et restaurés.

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront obligatoirement constituées de haies bocagères ; elles pourront être doublées d'un grillage.

En bordure de voie, sont seulement autorisées :

- Les clôtures de bois ou grillagées doublées ou non de haies d'essences locales,
- Les murets surmontés ou non de clôtures de bois ou de ferronneries. Ils ont une hauteur maximale de 1,2m,
- Les haies d'essences locales (à l'exception des haies de conifères) doublées ou non par un grillage rigide sur potelets.

## 2° Dispositions supplémentaires

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine de qualité, en particulier lors de la réalisation de constructions publiques.
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluies.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Ils ne s'appliquent pas non plus aux abris de jardin, dès lors qu'ils ne sont pas réalisés en matériaux de fortune.

### Article 1 AU.12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement, dont au moins une non-clôturée dans la zone d'accès de la parcelle.

### Article 1 AU.13 : Espaces libres et plantations

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations à réaliser seront constituées de haies bocagères d'essences locales.

Les clôtures grillagées seront doublées de haies.

#### Obligation de planter :

- Les parcelles recevant de l'habitat seront plantées d'arbres de haut jet ou d'arbres fruitiers, d'essences régionales, à raison d'un arbre par tranche de 300m<sup>2</sup> de parcelle.

Aménagement de lotissements résidentiels ou de groupes d'habitation :

- lorsque leur unité foncière aura une superficie au moins égale à 5000m<sup>2</sup>, il sera réalisé des espaces verts communs aménagés et plantés d'une superficie au moins égale à 10 % de l'unité foncière totale. Dans les opérations portant sur une unité foncière de plus d'un hectare, au moins un des espaces aura une superficie supérieure à 500m<sup>2</sup>.
- Des haies ou des rideaux d'arbres d'essences locales masquent les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

#### *Rappel :*

*les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m ;*

*les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2m.*

*la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.*

### Article 1 AU.14 : Coefficient d'Occupation des Sois (C.O.S.)

Néant.