

### **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

#### **Rappel : pour toutes les zones**

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés
- Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont enterrés dans territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995)

## CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

Caractère de la zone 1AU : Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée destinée à l'habitat et aux services ; il sera encouragé la mixité de l'habitat avec les équipements qui seront nécessaires.

On distingue :

- Différents secteurs 1AU indicés qui peuvent être urbanisés sous certaines conditions définies par les orientations d'aménagement. Les constructeurs devront respecter le schéma de principe d'aménagement de la zone et ne pas rendre l'aménagement ultérieur de la zone plus onéreux.

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

#### *Article 1AU1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITES*

- Les constructions ou installations qui, de part leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- Les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et éléments toxiques),
- Les installations telles que véhicules désaffectés, roulottes ou véhicules dits « caravanes », les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets.

#### *Article 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS*

**Sont admis :**

- Les constructions, hormis celles visées à l'article AU1, dans la mesure où leur implantation respecte le schéma d'aménagement prévu notamment en ce qui concerne les préconisations des articles 1AU3 et 1AU6, dès lors que les équipements internes à la zone prévus par le plan d'aménagement et de développement durable sont réalisés, soit dans le cadre d'une opération d'ensemble, soit au fur à mesure de leur réalisation dans le cadre d'une ouverture progressive de la zone à l'urbanisation pour permettre l'implantations de constructions individuelles. La conception et la localisation de l'opération ne doit pas conduire à des délaissés de terrains inconstructibles et l'opération envisagée doit être compatible avec le développement ultérieur de la zone.
- L'aménagement, l'agrandissement et la transformation des bâtiments d'habitation.
- Les équipements publics et d'intérêt général.
- La reconstruction des bâtiments en cas de sinistre.

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

### *Article 1AU3 : ACCES ET VOIRIE*

#### 1AU3-1                      Accès

- Sur les voies principales, l'accès automobile peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre :
  - de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage ;
  - d'effectuer des entrées-sorties sans danger.
- Pour des raisons de sécurité, le portail de chacune des parcelles sera en retrait d'au moins 5 m, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

#### 1AU3-2                      Voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### *Article 1AU4 : DESSERTES PAR LES RÉSEAUX*

#### 1AU4-1                      Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 1AU4-2                      Assainissement

##### ▪ **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, conformément aux articles L1331-1 à 16 du Code de la Santé Publique.

Toutefois, en l'absence provisoire de ce réseau ou en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire, et seulement dans ces cas, l'assainissement individuel peut être autorisé dans le cadre des lois et règlements en vigueur, mais les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau futur envisagé; le bénéficiaire de cette disposition est alors tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau, dès lors qu'il est construit, et doit satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau et aux règlements sanitaires en vigueur.

Les éventuels bénéficiaires des dispositions de l'article L-123.2 du Code de l'Urbanisme devront apporter la preuve, par étude géologique, que l'assainissement individuel projeté ne pose pas de problèmes de pollution, notamment vis-à-vis de la nappe phréatique, des sources et du sous-sol.

### ▪ Eaux pluviales

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales à proximité, d'une capacité suffisante pour recueillir des eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le constructeur est tenu de réaliser sur sa parcelle, à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements peuvent comprendre des dispositifs appropriés proportionnés permettant le stockage et/ou leur réinjection dans le sol.

#### 1AU4-3 Autres réseaux

- Réseaux d'électricité et de téléphone : Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.
- Extension des réseaux et branchements (raccordements) : Les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

#### ***Article 1AU5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS***

Les dimensions des parcelles constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du 07/09/09 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5 ainsi que le respect de l'arrêté du 19/05/1998 traitant de l'assainissement collectif.

Les constructions nouvelles ainsi que les restaurations et extensions de constructions existantes pourront être admises sous réserve de respecter le schéma directeur d'assainissement et d'un accord préalable au permis de construire de la mairie assistée du SIVEER sur la méthode d'assainissement individuel à mettre en œuvre.

#### ***Article 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES***

Les constructions sont implantées :

- soit en limite de voie ou d'emprise publique,
- soit en retrait de 5 mètres minimum de la voie ou de l'emprise publique.

Limite d'application de la règle : Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

**Article 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait : si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Limite d'application de la règle : Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

**Règles particulières :**

Les constructions d'annexes isolées ou les abris non clos (ouverts sur 2 ou 3 côtés) accolés ou non à la construction principale peuvent être édifiées. Dans ce cas la hauteur du mur de la construction parallèle à la ou aux limites séparatives ne pourra être supérieure à 3,5 m.

Pour les piscines, la distance de tous les points de la construction (bassin) est de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives.

**Article 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Néant.

**Article 1AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

**Article 1AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel existant avant travaux.

La hauteur des constructions d'habitat individuel est limitée à 7 m mesuré à l'égout du toit et, pour l'habitat, collectif à 9 m mesurées à l'égout du toit.

Limite d'application de la règle : Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation.

Les annexes autorisées dans les conditions de l'article 1AU7 auront une hauteur maximale de 3,50 m à l'égout du toit.

**Règles particulières :**

Des règles de hauteur différentes pourront être autorisées si la construction projetée doit s'insérer entre des constructions existantes d'une hauteur différente de celle autorisée ci-avant.

### **Article 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR**

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Toute autorisation de construire ne sera accordée que si les constructions par leur situation, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments (toitures, etc.) ouvrage à édifier ou à modifier, ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage naturel ou urbain.

Les constructions devront s'harmoniser entre elles.

#### 1AU11-1 Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m. Toutefois, pour les murs anciens (pierre), la reconstruction à l'identique est souhaitée.

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Règles particulières : des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol dûment justifiées.

Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel les rendent nécessaires, la construction de murs de soutènement est autorisée.

#### 1AU11-2 Réseaux électriques et téléphoniques

Ils seront encastrés dans les façades ou sous les passées de toiture. Les coffrets de compteurs seront encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

#### 1AU11-3 Toitures

Les toitures à une seule pente et les toitures terrasses sont interdites pour le corps principal du bâtiment.

Des dépassées de toits sont obligatoires sur façades. Elles seront de 0,15 à 0,40 m. La pente des toitures sera comprise entre 20 et 50 degrés. Pour les annexes la pente aura un minimum de 16 degrés.

Pour les annexes isolées, la toiture aura en principe deux pans. D'autres dispositions peuvent être accordées compte tenu de l'environnement, des caractéristiques des bâtiments existants et des parcelles supports.

#### 1AU11-4 Publicité

Elle sera conforme à la réglementation en vigueur.

#### 1AU11-5 Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan-masse côté dans les trois dimensions et un plan de coupe devra être annexé à la demande du permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel (article R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 m des limites séparatives est interdit.

Ces prescriptions concernent également la construction des piscines.

#### ***Article 1AU12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES***

##### 1AU12-1 Habitations

Pour les habitations nouvelles, il doit être aménagé au moins 2 aires de stationnement par unité de logement dont une sera obligatoirement incorporée aux habitations.

Pour les constructions d'habitat collectif il doit être aménagé au moins 2 aires de stationnement par logement dont une devra être incorporée au bâtiment principal sauf impossibilités techniques dûment justifiées. Le paysage et les caractéristiques de l'urbanisation environnante devront être pris en compte.

##### 1AU12-1 Autres

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être :

- Suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle ;
- Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

En tout état de cause, il devra être prévu :

- pour les activités, bureaux et les services autorisés, une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les commerces un emplacement pour 20 m<sup>2</sup> de vente.

Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> de la loi 90-149 du 31 mai 1990.

#### ***Article 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS***

L'autorisation de travaux, le permis de construire peut être subordonnée au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations, etc.).

La parcelle doit comporter 1 arbre de haute tige pour 150 m<sup>2</sup> et 30 % d'espaces verts au minimum.

Les haies devront présenter une variété d'essences locales (voir les essences préconisées dans le document annexe n°5-2). Les haies composées exclusivement de thuyas, cyprès de leyland ou lauriers-palmes sont interdites.

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

#### ***Article 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL***

Néant.