

CHAPITRE I - ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **1AU** est une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone immédiatement urbanisable. Les constructions y sont autorisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

La zone 1AU se compose :

- d'un secteur **1AU**s, aux hameaux de Beaujard, des Vau et des Giltons, qui identifie les terrains inclus dans les périmètres de protection de captages des sources de Cochepies,
- d'un secteur **1AU**h, aux Sables Rouges, où le COS est plus élevé.

ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,
- L'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Le stationnement de caravanes hors terrain aménagé, visé aux articles R.443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les terrains de camping et de caravaning, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes soumis à autorisation,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux,
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers,
- Les habitations légères de loisirs visées aux articles R.444-1 à R.444-4 du Code de l'urbanisme.
- ***Dans le secteur 1AU*s *uniquement***, sont interdits :
 - la création de sous-sols,
 - les activités, installations et dépôts susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine,
 - les activités, installations et dépôts qui, compte tenu de la nature des terrains, présentent un danger de pollution pour les eaux.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (L 441.1, L.441-2 et R. 441.1),
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 du Code de l'Urbanisme) ; *voir annexe en fin de règlement*

2.2. Sont admis sous conditions :

- Toute construction à usage d'habitation et les bâtiments qui y sont liées,
- Les activités artisanales et commerciales compatibles avec la vocation résidentielle de la zone sans création de risques ou de nuisances,
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif,
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

- ***Eau potable*** : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur,

4.1.2.- Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire, au zonage d'assainissement et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Dans le secteur 1AUs :

L'assainissement autonome devra être constitué d'une fosse sceptique recevant les eaux usées de l'habitation (eaux-vannes provenant des wc et les eaux ménagères regroupant tous les autres usages) à l'exception des eaux pluviales, et d'un dispositif d'épandage.

La fosse sceptique devra être placée dans un double cuvelage afin de prévenir toute fuite ou débordement accidentel.

Quant au système d'épandage, une superficie minimum de 60m² sera requise, 5 drains de 15 mètres seront disposés sur le lit filtrant. Les rejets d'eau usée devront respecter une qualité de rejet de type « zone sensible » avec abattement de la charge bactérienne.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

4.2. Electricité, gaz et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

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

6.1. Les constructions doivent être édifiées :

- soit à 4 mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,
- soit en retrait de la voie de desserte en cohérence avec l'implantation des constructions existantes sur les parcelles voisines.

6.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantés :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

6.4. L'alignement sera matérialisé par une clôture implantée en limite de propriété sur rue..

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

7.1. Toutes les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur les limites séparatives,
- soit en retrait de celle-ci sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux soit R+1. En cas de combles aménageables, un niveau supplémentaire est toléré.

Toutefois pour les autres bâtiments dont la hauteur n'est pas exprimable en niveaux, cette dernière est limitée à 12 mètres.

10.2. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 12 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales :

- En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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,
- Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale,
- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...
- Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'un dialogue architectural entre le projet et son environnement ou lorsque le projet présentera une utilisation de techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

11.2. Toitures

Pour les constructions à usage d'activité :

- Si la toiture n'est pas accompagnée de bandeau et d'acrotères ou réalisée sous forme de terrasse, elle doit avoir une pente minimale de 15°,

Pour les constructions à usage d'habitation :

- La toiture de l'habitation principale doit obligatoirement être à deux, trois ou quatre

versants d'une pente au moins égale à 35°.

- Les toits à trois ou quatre pentes ne sont autorisés que si la croupe présente une pente plus accentuée que celle du versant et si la longueur du faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de la construction.
- La toiture de l'habitation et de ces annexes doit avoir l'aspect des tuiles plates ou des tuiles mécaniques de ton brun, terre cuite ou flammé.

Pour les constructions annexes, garages, vérandas ... de l'habitation :

- La pente des auvents peut être inférieure à 35°, mais en tout état de cause au moins égale à 15°, à condition que la profondeur dudit auvent n'excède pas 3 mètres.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites autorisées uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures.
- Les toitures à une pente ne sont autorisées que sur les annexes accolées ou implantées en limite de propriété et en tout état de cause leur pente doit être de 15° minimum.
- Les toitures à deux, trois ou quatre pentes couvrant les annexes doivent avoir une pente minimale de 12° et avoir l'aspect des tuiles plates ou des tuiles mécaniques de ton brun, terre cuite ou flammé.

11.3. Murs / revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- Les structures des vérandas et des piscines doivent être de tons foncés ou blanc cassé ou beige,
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit constitués avec des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouvert de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou ton mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique, ...),
- *Sont interdits :*
 - les parements extérieurs blancs, de couleur violente ou discordante,
 - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
 - les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
 - les bardages en tôle ondulée, la tôle galvanisée,
 - les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

11.4 Clôtures :

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes que la propriété et dans le voisinage immédiat,

Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...). Les clôtures en panneaux béton minces et poteaux préfabriqués sont interdites,

L'édification d'une clôture sur rue n'est pas obligatoire si la partie du terrain visible de la voie est aménagée en jardin d'agrément,

Les clôtures doivent être constituées :

soit d'un muret surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical simple, les murets étant traités en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle,
soit d'une haie champêtre d'essences locales, doublée ou non d'un grillage,

- La hauteur totale de la clôture est fixée à 1,80 m max., la hauteur du muret est limitée à 1,20m.

11.5. Dispositions diverses et clauses particulières :

- Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant la topographie des lieux,
- Les sous-sols ne sont admis que dans la mesure où le terrain naturel présente une pente suffisante et qu'il ne nécessite pas de tranchée préjudiciable à l'environnement,
- Pour l'implantation des constructions, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparents par rapport au sol naturel sont interdits ou limité à 0,60 cm.
- Les citernes non enterrées de combustibles doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public,
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur intégrée à l'environnement immédiat,
- Les enseignes et publicité seront obligatoirement intégrées dans les gabarits construits des bâtiments. Les inscriptions et les enseignes sont interdites au-dessus de la corniche des immeubles.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur.

Pour les constructions à usage d'habitation 1 place de stationnement en plus du garage devra être matérialisée sur la parcelle.

« Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement » (article L.421-3 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux ou la replantation à l'identique n'est pas imposée.
- L'utilisation d'essences locales, est imposée, en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, est préconisée, dans tous les autres cas,
- Les haies constituées uniquement de résineux sont interdites,
- Une superficie de 10 % minimum du terrain doit être aménagée en espaces verts et plantée. Ce pourcentage ne prend pas en compte les haies en limites parcellaires,
- Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal sur 15% minimum de leur superficie, ou être plantés à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Pour la zone 1AU sauf pour le secteur 1AUh :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,3.

Pour le secteur 1AUh uniquement :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,6.

Dans toute la zone y compris les secteurs :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,6 pour les activités.