

## **CHAPITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (1 AU)**

La zone 1 AU regroupe des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle est destinée à l'extension future de la commune, à court ou moyen terme.

Les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone 1 AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

La zone 1 AU sera urbanisée dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Elle concerne des lieux à vocations différentes, d'où la distinction de plusieurs secteurs : 1 AU hd, 1 AUL, 1 AUx :

- ❖ 1 AU hd à proximité du village multifonctionnel : ce secteur doit encourager la diversité de l'habitat. Il peut admettre aussi bien des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

Le secteur 1 AU hd est concerné par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L 123-2 b du code de l'urbanisme : pourcentages de 50 % de logements locatifs aidés à respecter dans les nouveaux programmes – voir les Orientations d'aménagement pour les détails. La part de logements locatifs aidés s'impose par opération.

- ❖ 1 AUL destiné à l'accueil des équipements de loisirs et de tourisme.
- ❖ 1 AUx destiné aux activités artisanales, industrielles, commerciales, de service et hôtelière ou de restauration.

**Le secteur 1AUx est concerné par les zones r1 et r3 du PPRT. La zone 1AUx comprend donc un graphisme particulier au titre de l'article R 123-11 b du code de l'urbanisme pour informer de ce risque.**

➤ *Voir en parallèle de ce Règlement les prescriptions et recommandations du PPRT.*

## ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*Voir en parallèle les prescriptions et recommandations du PPRT.*

### ❖ Sont interdits dans l'ensemble de la zone 1 AU :

- \* l'ouverture et l'exploitation de carrières
- \* les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- \* le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées
- \* les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.

### ❖ En outre, sont interdits dans le secteur 1 AUL :

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas destinés à l'accueil des équipements de loisirs et de tourisme.

❖ Sont interdites en zone 1 AUx les constructions et installations non destinées aux activités artisanales, industrielles, commerciales, de service et hôtelière ou de restauration.

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

*Voir en parallèle les prescriptions et recommandations du PPRT.*

### ◆ Conditions générales dans l'ensemble des zones 1 AU :

- Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement.
- Toute opération doit être compatible avec un aménagement cohérent de la zone (voir les orientations d'aménagement définies parallèlement).
- L'opération d'aménagement envisagée doit présenter les caractères suivants :
  - . elle doit garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
  - . elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel.
- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, et les installations classées pour la protection de l'environnement ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- Sont admis les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux pluviales et de ruissellement

- Sous réserve qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place, sont admis :

- ❖ les ouvrages et constructions liés à des équipements d'infrastructures
- ❖ les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics compatibles avec la vocation de la zone.

#### ♦ Dans la zone 1 AUx :

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'aménagement et au fonctionnement des infrastructures ferroviaires y compris les affouillements et exhaussements qui y sont liés.

### ARTICLE 1 AU 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 1 - LES ACCES

- ❖ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ❖ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ❖ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### 2 - LA VOIRIE

- ❖ Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur.
- ❖ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ❖ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ❖ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

## ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

### \* Alimentation en eau potable

- ◆ Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- ◆ L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage artisanal et industriel à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.
- ◆ Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

### \* Assainissement des eaux usées

- ◆ Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- ◆ L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### \* Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- ◆ Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- ◆ Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - ✓ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - ✓ soit absorbées en totalité sur le terrain.
- ◆ L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que :

- \* les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
- \* un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.

### \* Electricité et télécommunications

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux infrastructures ferroviaires.

### ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

- \* Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement, ou de la limite des emprises des voies existantes ou à créer.
- \* Cette règle s'applique dans la partie actuellement urbanisée des RD 1084, 84 et 84b (voir ci-dessous l'application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme).
- \* Des implantations différentes sont admises :
  - pour les bâtiments d'une hauteur n'excédant pas 3,50 m
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- \* RD 1084, RD 84 et RD 84b - Application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme : retrait de 75 m de part et d'autre de l'axe des voies.

Ce retrait ne s'applique pas :

- \* aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- \* aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- \* aux bâtiments d'exploitations agricoles,
- \* aux réseaux d'intérêt public.

Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

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

- \* Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative 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 3 mètres ( $D=H/2$  avec  $D \geq 3$ ).
- \* Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
  - ✓ la hauteur des constructions n'excède pas 3,50 m sur la limite séparative
  - ✓ elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin
  - ✓ elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.

### **ARTICLE 1 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- \* Les constructions non jointives sur un même tènement doivent être implantées de la manière suivante :  
La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative 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 5 mètres ( $D=H/2$  avec  $D \geq 5$ ).
- \* Toutefois, une distance inférieure à la norme définie ci-dessus peut être admise pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 m.

### **ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

### **ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- \* La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol pré-existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment
- \* Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- \* La hauteur maximale des constructions est définie ainsi :
  - \* Bâtiments d'activité : 15 mètres
  - \* Habitations admises : 9 mètres.
- ◆ Dans le secteur 1 AU hd, la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au fil d'eau d'égout toiture.
- \* Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- \* Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

### **ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"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".

### \* **Implantation et volume :**

- ✓ L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- ✓ La construction doit s'adapter à la topographie du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- ✓ Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale.
- ✓ Les pans de toiture des constructions à usage d'activité doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum.
- ✓ Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente rappelée ci-dessus.

### ◆ **Éléments de surface :**

- \* Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- \* L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- \* Sont interdits tous les matériaux et l'emploi de matériaux voulant imiter les matériaux naturels : fausses pierres de taille, agglomérés de ciment imitant le moëllon, faux pans de bois, ainsi que les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- \* Les teintes de façades, de revêtements, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. **Elles devront être conformes aux couleurs autorisées dans le nuancier référentiel disponible en mairie.**

### ◆ **Les clôtures :**

- \* Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- \* Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- \* Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être constituées d'un grillage, d'un treillis soudé plastifié, d'un muret plein servant d'assise mais d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre surmonté d'un grillage, d'une barrière bois ajourée, **ou de lame de composite.**
- \* Elles peuvent être doublées de haies vives.
- \* L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

- \* Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués (ciment et panneaux en bois **ou brise vue ...**) sont interdites.
- \* Leur hauteur est limitée à **1,80** mètre.
- \* La hauteur et la nature des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

♦ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des économies d'énergie, sont autorisés :

- \* Les serres et capteurs solaires intégrés en toitures (dispositifs de transformation de l'énergie solaire : panneaux thermiques et photovoltaïques) tous matériels et teintes en harmonie avec les toitures.
- \* Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

## ARTICLE 1 AU 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- ❖ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ❖ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.
- ❖ Tout m<sup>2</sup> de **surface de plancher** commencé implique la réalisation d'une place entière.
- ❖ Il est exigé au minimum :
  - ♦ **Pour les constructions à usage d'habitation :**
    - \* 2 places de stationnement par logement.
    - \* Dans le secteur 1 AU hd : 1,5 place de stationnement par logement créé.
    - \* Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.
  - ♦ **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :** 1 place par tranche indivisible de 25 m<sup>2</sup> de **surface de plancher**.
  - ♦ **Pour les constructions à usage commercial :** 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
  - ♦ **Pour les activités artisanales et industrielles :** 1 place pour deux emplois plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service.

- ♦ **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**
  - \* destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
  - \* appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de **surface de plancher**
  - \* destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
  - \* destinées à la restauration : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de **surface de plancher** (bars, salles de café, restaurants cumulés).

### **ARTICLE 1 AU 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS**

#### **Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- ♦ Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (exemples : charmilles, noisetiers ...), et leur variété sont recommandés.
- ♦ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- ♦ Les aires de stationnement doivent être plantées.
- ♦ Des rideaux de végétation mixte feuillus et persistants doivent être plantés afin de masquer les stockages nécessaires aux activités dès lors qu'ils se trouvent vus depuis les voies publiques.

#### **Espaces libres dans la zone 1AUhd :**

Les opérations de constructions de 4 logements et plus doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement. La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

### **ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

