

## **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone comprend des terrains non équipés destinés à une urbanisation future à court ou moyen terme, où les lotissements et ensembles de constructions groupées et équipements publics de superstructure peuvent être admis ainsi que certaines activités dans les conditions prévues par l'article I.AU.1. Elle comporte des emplacements réservés en vue de la création de voies destinées à la desserte de cette zone.

Cette zone comporte un sous-secteur I.AUa destiné à l'installation d'entreprises commerciales, artisanales et industrielles.

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

#### **ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

##### **Sont interdites :**

- toutes constructions ou installations quelle qu'en soit la nature à l'exception de celles admises à l'article 1AU.1
- en secteur 1AUa, les lotissements à usage d'habitation et les constructions à usage d'habitation autre que les logements de fonction indispensables au fonctionnement des activités présentes dans la zone.

#### **ARTICLE 1AU 2- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES**

##### **Sont admis :**

- par anticipation sur l'urbanisation future et à condition que le financements de tous les équipements nécessaires soit pris en charge par le promoteur :
- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation sous réserve :
  - que l'opération concerne un terrain d'une superficie d'au moins 5000 m<sup>2</sup> et la construction d'au moins 6 logements
  - que la localisation de l'opération ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone
- les activités compatibles avec la vocation première d'habitat de la zone, les supérettes, les commerces de détail et les bâtiments d'exploitation agricole non démontables restant interdits, aux conditions suivantes réunies :
  - la localisation de l'opération ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone
  - toutes les prescriptions techniques requises sont prises afin qu'il ne subsiste plus pour le voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone
  - le strict respect des prescriptions énoncées aux articles I.AU.4,6,7,11 et 13.
  - les petites activités non nuisantes incorporées ou attenantes à une habitation autorisée dans le cadre d'un lotissement ou d'un ensemble de constructions groupées tel que défini au 1<sup>er</sup> alinéa.
  - les logements de fonction indispensables au fonctionnement de ces activités
  - les équipements publics d'infrastructure et de superstructure
  - à titre précaire, les constructions annexes à usage agricole ou d'élevage à condition qu'ils soient facilement démontables.
  - l'extension, la transformation des constructions à usage d'habitations existantes dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de superficie hors œuvre brute totale.
  - la reconstruction après sinistre dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de superficie hors œuvre brute totale ; toutefois la reconstruction à l'identique est autorisée pour les bâtiments dont la superficie hors œuvre brute initiale est supérieure à 250 m<sup>2</sup>.
  - les installations commerciales, artisanales et industrielles dans le sous-secteur I.AUa.

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

### ARTICLE 1.AU 3 – ACCES ET VOIRIE

#### **1-Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile. Leur nombre, ainsi que leur aménagement et leur localisation doivent satisfaire aux obligations de sécurité imposées par le gestionnaire de la voie de desserte à laquelle ils se rattachent.

Les accès directs aux routes départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

#### **2-Voirie**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert directement ou sur la quelle elles ont accès.

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation générale est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale d'emprise : 8 mètres.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Les voiries routières en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc...).

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

#### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

#### **2 - Assainissement**

##### a) eaux usées domestiques

Le raccordement par canalisation souterraine au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Les eaux doivent être évacuées sans stagnation et en respectant les caractéristiques du réseau.

Pour les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, les constructions doivent en l'absence d'un réseau public, être desservies par un réseau d'égout interne aboutissant à un seul dispositif d'épuration et de rejet au milieu naturel répondant aux exigences de la réglementation en vigueur ou, en cas d'impossibilité démontrée au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

Tous les dispositifs d'épuration provisoires susceptibles d'être admis doivent être réalisés de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public.

L'évacuation des eaux usées et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

##### c) eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ou artisanales autorisées ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. En l'absence de réseau public, les eaux résiduaires doivent après pré-traitement éventuel être dirigées vers un dispositif d'épuration et de rejet au milieu naturel de caractéristiques suffisantes et répondant aux exigences de la législation en vigueur. L'évacuation des eaux usées et effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### **3 - Réseaux divers**

Dans les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation de plus de 20 logements : les réseaux électriques de distribution nouveaux et les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain : leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

Les travaux de renforcement de réseaux existants de distribution peuvent être réalisés sur le même type de réseau aérien ou souterrain) ; toutefois selon leur importance et si la continuité de la ligne le permet, certains travaux de renforcement doivent être réalisés en souterrain ou mis en façade si possible.

### **ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible, tout terrain issu d'un partage ou d'une division doit avoir une largeur de façade d'au moins 12 mètres et une superficie d'au moins 400 m<sup>2</sup>. Cette règle ne s'applique pas en cas de reconstruction après sinistre au même emplacement de bâtiments existants.

Cette largeur de façade minimum pourra faire l'objet de dérogations pour un lotissement de qualité sur présentation d'un plan masse.

### **ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

Les constructions principales doivent s'implanter dans la bande des 20 premiers mètres comptés à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

Dans le cas d'extension d'une construction existante, la partie en adjonction peut être édifiée à l'alignement observé par le bâtiment existant.

Les bâtiments à usage d'activités et de superstructure, les installations techniques liées aux réseaux et le mobilier urbain ne sont pas tenus par cette règle.

En ce qui concerne les bâtiments d'activités autorisés au 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article 1.AU.1, la ligne de façade du bâtiment principal doit être implantée dans une bande de 35 mètres sauf contrainte technique ou fonctionnelle dûment démontrée.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un 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 sauf contraintes techniques justifiées.

Toutefois, pour toutes les constructions, sauf celles qui sont liées aux activités commerciales, artisanales et industrielles, et les bâtiments de superstructure : la construction des bâtiments jouxtant les limites séparatives est admise sur les terrains ayant une largeur de façade inférieure à 15 mètres.

1 - à l'intérieur d'une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, ou de la limite de constructibilité.

2 - à l'extérieur de cette bande :

- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à l'habitation dont la hauteur au droit des limites séparatives n'excède pas 3,20 mètres et sous réserve que la pente des toitures vers le fonds voisin n'excède pas 45 degrés et que la hauteur au faitage ne dépasse pas 4,70 mètres.
- la construction en limite séparative est admise dans le cas d'aménagement de bâtiments existants implantés en limite séparative et nécessitant l'adjonction d'une construction jouxtant cette même limite.

Le recul de 3 mètres peut être réduit en cas de contrainte technique ou fonctionnelle justifiée.

En ce qui concerne les bâtiments d'activités autorisés supérieurs à 300 m<sup>2</sup>, il est exigé une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal.

En aucun cas, la distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 mètres, sauf contrainte technique ou fonctionnelle justifiée.  
(voir schéma en annexe)

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

Non réglementé.

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

En aucun cas la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

La règle de hauteur absolue ne s'applique pas aux bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire, hospitalier ni aux équipements publics d'infrastructure et de superstructure, ni aux édifices culturels, ni aux constructions à usage d'activités ; néanmoins les projets dépassant la hauteur fixée ci-dessus doivent être justifiés par des contraintes techniques ou d'ordre fonctionnel.

**ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR****1 - Principe général**

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.

**2 – Dispositions particulières**

a) l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un paiement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.

b) les constructions annexes sommaires telles que clapiers, poulaillers et abris réalisés avec des moyens de fortune sont interdites.

c) les toitures-terrasses sont interdites sauf en cas d'impératif architectural démontré.

d) les toitures doivent comporter 2 versants ayant une pente minimale de 35 degrés (avec possibilité de toitures à 2 pentes par versant, si la moyenne des deux pentes est de 35 degrés). Toutefois, celle des constructions annexes ou des bâtiments à usage d'activité doit être voisine de 20 degrés.

Les toits à une seule pente sont tolérés pour les annexes et ajouts de faible importance par rapport à la construction principale. Les matériaux de couverture doivent être de teinte bleu-noir.

e) les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou masquées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

f) les clôtures en bordure de voie et en limite séparative d'une hauteur maximum de 2 mètres doivent être constituées :

- soit par des haies vives
- soit par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie pouvant comporter un mur bahut à condition que celui-ci ne dépasse pas 0,50 mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles sont justifiées par le mode d'occupation du sol, par le caractère des constructions voisines, ou pour entourer des terrains destinés à l'implantation des bâtiments à usage d'activités.

Pour les bâtiments à usage d'activités, les seules clôtures autorisées sont les haies vives doublées ou non d'un grillage.

Dans tous les cas, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les haies protégées en vertu de l'article L.123-1.7 devront être conservées. Leur arrachage ou destruction ne pourra être autorisée que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

**ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et dans les conditions suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation il est exigé 2 place par logement.

Cette disposition ne s'applique pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Ces aires de stationnement doivent être aménagées sur le terrain.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les bandes de garages en front à rue sont autorisés dans la limite d'une largeur totale de 20 mètres. Au-delà, ils devront être invisibles depuis le domaine public.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 2 places.

### **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Pour les lotissements et ensembles de constructions groupés à usage d'habitation il peut être exigé un espace vert planté commun à tous les lots dans la limite de 10 % de la surface du terrain utilisé.
  - Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé en proportion équivalente.
  - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées en proportion équivalente.
  - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain.
  - Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou masquées par des écrans de verdure.
  - Pour les bâtiments à usage d'activités, il doit être planté un alignement d'arbres de haute tige sur la périphérie du terrain.
  - Dans tous les cas, les plantations devront être composées d'essences arborescentes et arbustives locales (charme, frêne, hêtre, cornouiller sanguin, houx, viorne obier, aune glutineux, noisetier, noyer, tilleul, troène d'Europe, chêne pédonculé, érable champêtre, fusain d'Europe...).
- Les haies préservées en vertu de l'article L.123-1.7 ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :
- création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 5 mètres linéaires et sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysages
  - création d'une construction ou réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager.

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

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

Le coefficient d'occupation des sols applicable à la zone I.AU est fixé à 0,30.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire, hospitalier ou culturel ainsi qu'aux équipements publics d'infrastructure ni aux bâtiments à usage d'activités.