

## **CARACTERE DE LA ZONE**

Zone d'urbanisation future, à vocation d'habitat et de services, où une certaine densité est recherchée. Les constructions n'y sont autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Un secteur AU1a est délimité correspondant à une densité plus faible  
Un secteur AU1az est créé pour tenir compte de la ZPPAUP

AU1

## **ARTICLE 1**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdites :**

- 1 - Les constructions ou installations qui, par 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.
- 2 - Les constructions à usage agricole, d'élevage ou forestier.
- 3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- 4 - Les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.
- 5- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article suivant.
- 6 - Les constructions isolées.
- 7 - Les terrains de camping-caravaning et de stationnement de caravanes, et les parcs résidentiels de loisirs.

## **ARTICLE 2**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après:**

- 1 - Les lotissements à usage d'habitation ou les groupes d'habitations sous réserve qu'ils respectent les orientations d'aménagement, qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur cohérent de la zone, qu'ils présentent une densité moyenne de 10 logements ou lots à usage individuel à l'hectare, au minimum.
- 2 – En secteur AU1a et AU1az, les lotissements à usage d'habitation ou les groupes d'habitations sous réserve qu'ils respectent les orientations d'aménagement et qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur cohérent de la zone.

3 - Les constructions à usage d'habitation ou d'activité compatible avec le voisinage des zones habitées, sous réserve qu'elles soient comprises dans une opération d'aménagement telle que définie ci-dessus.

4 - Les travaux de modification ou d'extension des installations classées existantes ne sont autorisés que si des améliorations sont apportées afin d'en diminuer les nuisances.

5 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation en application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

6 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir, en secteur AU1za, en application de l'article L421-3 et R 421-28 du code de l'urbanisme.

7 - Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié dans les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5 7°, et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

### **ARTICLE 3**

### **ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Accès :**

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être en nombre limité, adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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.

Le long des voies marquées des signes ★★★ sur les documents graphiques, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants pour des constructions nouvelles, ne peuvent être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité tant pour les usagers de la voie publique que pour ceux des accès envisagés.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

#### **II - Voirie :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie, l'enlèvement des ordures ménagères,...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent répondre au minimum aux exigences fixées ci-après :

*Largeurs minimales pour la desserte des zones destinées à l'habitat ou comportant de l'habitat*

Nombre de logements	Plate-forme	Chaussée à double sens	Chaussée à sens unique	Trottoir le moins large
1	4	2,5		
2 à 5	5	5		
6 à 10	6,5	5	3,5 (1)	1,5 m
11 à 25	8	5	3,5 (2)	1,5 m
26 à 50	8,5	5,5	4 (3)	1,5 m
51 à 100	10	6		1,5 m
Plus de 100	12	7		2 m

*(1) plate-forme : minimum 4,5 m, (2) plate-forme : minimum 5,5 m, (3) plate-forme : minimum 7m*

*Des adaptations mineures aux largeurs de plate-forme peuvent être accordées dans la partie donnant l'accès à l'unité foncière selon les types d'opérations.*

L'aire de retournement des voies se terminant en impasse doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours et de l'enlèvement des ordures ménagères.

### **III - Chemins piétons, Pistes cyclables, Voies de transport en commun :**

Tout aménageur et tout constructeur doivent prendre en compte les indications des orientations d'aménagement relatives au maillage et à la continuité des cheminements piétons et cycles.

Pour toute opération nouvelle, les cheminements mixtes piétons-cycles automobiles doivent recevoir un traitement approprié permettant de hiérarchiser les circulations en favorisant les circulations piétons et cycles par rapport à la circulation automobile.

## **ARTICLE 4**

## **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau :**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, établissement recevant du public, qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **II - Assainissement :**

Il est rappelé que la Commune est équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif, et qu'elle dispose d'un schéma d'assainissement des eaux usées et d'un schéma d'assainissement des eaux pluviales.

#### 1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées domestiques issues de locaux d'habitation ou assimilés non desservis par un réseau public d'assainissement, sont recueillies, traitées et éliminées par des dispositifs d'assainissement autonomes, établis conformément aux règlements en vigueur et compatibles avec les caractéristiques pédologiques de la parcelle vérifiées par une étude de sol préalable (voir schéma d'assainissement en annexe).

Cette installation doit être conçue de façon à pouvoir être mise hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment les rivières, fossés et égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les vidanges des piscines, circuits de refroidissement, pompes à chaleur, etc. ...doivent être raccordés aux réseaux d'eaux pluviales.

#### 2 - Eaux usées industrielles :

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

#### 3 - Eaux pluviales :

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement. Il ne peut pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction. Pour tout projet de superficie inférieure à 7 ha, il doit rechercher des solutions permettant de limiter à 20

litres par seconde et par hectare, l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou dans les rivières et ruisseaux. Pour tout projet de superficie supérieure, se référer au schéma pluvial d'assainissement figurant en annexe 5.

Il doit, pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration.

### **III – Réseaux d'électricité, de téléphone et autres:**

L'alimentation et le raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Seuls sont autorisés les travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, ou à des réseaux de téléphone ou d'autres câblages, destinés à desservir une installation existante ou autorisée.

## **ARTICLE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

## **ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1 - Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul de 25 m par rapport à l'axe de la RD 979. Elles doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques, sauf indications contraires portées aux documents graphiques.

2 - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas décrits ci-après :

- Pour l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc. ...
- Pour des opérations ou installations d'intérêt public lorsque des raisons techniques l'imposent.
- Pour la réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelles, etc. ...),
- Lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre.
- Pour la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7°,
- Pour le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur des terrains contigus,
- Dans le cadre de la création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, l'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises intérieures nouvelles peut être autorisée.
- En limite des emprises publiques et des voies non ouvertes à la circulation automobile, l'implantation à l'alignement peut être autorisée.

## **ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou respecter un retrait égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 3 m.

Dans le cas de mur pignon triangulaire, le point de la construction considérée comme le plus élevé est fixé à mi-hauteur du triangle.

Les balcons, saillies, débords de toiture jusqu'à 0,50 m sont autorisés dans cette marge d'isolement.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- Dans le cas de l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul lorsque les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les règles précitées, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,
- Dans le cas de la reconstruction de bâtiments existants.
- Pour la réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelle, etc.),
- Pour la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7°, ou la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité

## **ARTICLE 8**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 3 m. Leur implantation et l'orientation de leurs façades doivent être choisies de manière à dégager le plus possible la vue et l'éclairage des pièces principales ou à usage d'activité.

Elle n'est pas réglementée pour les constructions annexes.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7° ;
- la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité ;
- le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur un terrain contigu.

## **ARTICLE 9**

### **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol correspond à la projection au sol verticale de toutes parties de constructions, quelque en soit la nature, par rapport au terrain naturel.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

Les aménagements de bâtiments existants dont l'emprise au sol est déjà supérieure à 60 % et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

## **ARTICLE 10**

### **HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant tous les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'habitation est de un étage sur rez-de-chaussée, avec combles aménageables, sans excéder 7 m. Cette hauteur est portée à deux étages plus combles aménageables sur rez-de-chaussée pour les petits collectifs, la hauteur maximale autorisée étant de 10 m.

La hauteur des autres bâtiments ne doit pas dépasser celle des bâtiments d'habitation voisins.

Des hauteurs différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites dans les cas décrits ci-après :

- le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur un terrain contigu,
- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7°,
- la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité,
- lorsque des raisons techniques l'imposent, les ouvrages et installations d'intérêt public ne sont pas concernés par ces règles,

## **ARTICLE 11**

## **ASPECT EXTERIEUR**

### **Secteur AU1za**

Pour l'aspect extérieur des constructions et des éléments secondaires, clôtures, garages, annexes, balcons et enseignes, il conviendra de se rapporter aux règles fixées par la Z.P.P.A.U.P. annexée au présent document (dossier annexé au PLU).

### **Secteurs AU1 et AU1a**

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits ci-après peuvent être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation favorisant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables et intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment ou un élément de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5-7°, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ; en outre, les abords et les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

#### **1 - Terrain et volume**

Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain et présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, du site et du paysage; les remblais de type « taupinière » consistant à ramener de la terre jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades sont interdits.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées si les remblais prolongent des talus ou murs de soutènement existants ou pour des motifs impératifs de sécurité ou de tenue des terres préexistantes.

#### **2 – Toiture**

Les constructions nouvelles doivent utiliser comme matériau de couverture la tuile courbe de teinte rouge vieilli, ou similaire (mêmes caractéristiques de forme, dimensions et couleurs).

Les toitures terrasses peuvent être autorisées lorsqu'elles sont rendues nécessaires pour des raisons techniques, à condition de n'être que partielles et de s'insérer harmonieusement dans le contexte bâti environnant.

L'introduction d'éléments de type capteur, serre, vitrage est admise, sous réserve qu'ils soient incorporés dans la toiture.

Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension d'une construction existante, l'utilisation du même matériau est autorisée.

### 3 - Façades

Les murs peuvent être appareillés en maçonnerie de pierre ou enduits. Ces enduits doivent être réalisés en cherchant à se rapprocher en couleur et texture des enduits anciens locaux. Ils ne doivent laisser apparents que les pierres de tailles réellement destinées à rester apparentes (chaînage d'angle, encadrements de baies, corniches,...).

Ils peuvent également être réalisés à l'aide de matériaux s'harmonisant avec le cadre bâti environnant. Les bardages en bois naturel sont autorisés, ainsi que les matériaux d'aspect similaire.

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent obligatoirement être crépis. La couleur blanche est interdite. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans le nuancier départemental (teintes CE 01 à CE 11). D'autres teintes peuvent être autorisées pour les bâtiments collectifs à étage, sur justification d'une démarche architecturale et d'une bonne insertion au paysage urbain.

### 4 - Menuiseries - garde-corps – avant-toits

Les teintes des menuiseries extérieures, garde-corps et avant-toits doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans le nuancier départemental.

### 5 – Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Cependant, si elles se révèlent nécessaires, Les clôtures implantées en bordure du domaine public doivent être réalisées en maçonnerie enduite dont les teintes sont en rapport avec les teintes de la construction principale, avec une hauteur maximum de 1,20 m (excepté en cas de soutènement), ou constituées d'un simple grillage posé sur bordurage, sans excéder une hauteur supérieure à 2 m.

Les murets de clôture en pierre sèche et les haies champêtres existants doivent être préservés.

### 6 - Boutiques, signalisation, enseignes

L'aspect des devantures doit respecter, par les matériaux, par les formes et les couleurs, les caractères du bâtiment auxquels elles sont tenues de participer.

## ARTICLE 12

## STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Le nombre de places doit être au minimum égal aux indications figurant dans le tableau ci-après :

TYPE D'ETABLISSEMENT	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Etablissements industriels et services (cas général)	1 place VL par 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher + nombre de places PL suffisant pour livraisons et logistique.
Cas particulier : densité d'occupation des locaux	1 place VL pour 200 m <sup>2</sup> de surface + nombre de

inférieure à un emploi par 25 m <sup>2</sup>	places PL suffisant pour livraisons et logistique.
Commerces	Surfaces réservées au stationnement (y compris accès) égales à 0.5 fois la surface de plancher.
Hôtels	1 place par chambre
Restaurants	1 place pour 5 m <sup>2</sup> de salle de restaurant
Salles de spectacles	1 place pour 10 sièges + parking vélos
Etablissements hospitaliers et cliniques	1 place pour 10 lits + parking vélos
Etablissements d'enseignement (1 <sup>er</sup> degré) (2 <sup>ème</sup> degré)	1 place par classe 3 places par classe + aire de stationnement pour véhicules de transport en commun et VL parents d'élèves + parking vélos.
Université et enseignement pour adultes	1 place pour 3 étudiants + parking vélos
Etablissements à caractère social (foyer de travailleurs, clubs de jeunes)	1 place pour 3 personnes reçues + parking vélos.
Logements personnes âgées	1 place pour 10 logements de personnes âgées. + 1 place par poste de salarié.
Etablissements sportifs	1 place pour 10 places de spectateurs + aire de stationnement pour véhicules de transport en commun + parking vélos.
Logements collectifs	1 place par logement de moins de 50 m <sup>2</sup> 2 places par logement de plus de 50 m <sup>2</sup> + parking vélos.
Maisons individuelles	2 places par logement (intérieures ou extérieures sur la parcelle supportant le logement.

*La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.*

De plus, dans les lotissements prévoyant des espaces communs, il est demandé de réaliser une place de stationnement pour deux lots, dans les espaces communs.

## **ARTICLE 13**

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES**

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être aménagées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants doivent être aménagés en espaces verts.

Dans les lotissements et groupements d'habitations d'une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, un pourcentage minimum de la superficie de l'ensemble peut être aménagé à usage de promenade, de détente, de jeux d'enfants ou d'alignement planté.

Peuvent être pris en compte les équipements de collecte et de traitement des eaux pluviales ayant un effet compensatoire au ruissellement dès lors qu'ils participent à la mise en valeur paysagère de l'opération (noues enherbées, bassin de rétention ayant une fonction d'agrément...).

Toutefois, pour permettre le regroupement de plusieurs aménagements de ce type, une meilleure localisation ou composition de ceux-ci, tout ou partie de ces équipements peuvent être reportés à la charge de l'opérateur sur des espaces publics de proximité.

Aux abords des habitations, l'utilisation d'essences locales, feuillues et variées est à privilégier.



**ARTICLE 14**

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.