

**CHAPITRE .1**  
**DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 1 AU**

## **ZONE 1 AU**

### **Article 1 AU 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 1.1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
- 1.2. Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts non liés à une activité de vente existante sur place.
- 1.3. les constructions et les installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement exceptées celles admises dans l'article UA2.
- 1.4. l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- 1.5. l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, quelqu'en soit la durée.
- 1.6. le stationnement de caravanes soumis à autorisation quelqu'en soit la durée
- 1.7. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- 1.8. En dehors de la « zone hors d'eau au titre de l'aléa risque submersion marine » repérée sur les documents graphiques, le remblaiement sera limité au droit des constructions.

### **Article 1 AU 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 2.1 Les constructions nouvelles prévues en dehors de la « zone hors d'eau au titre de l'aléa risque submersion marine » repérée sur les documents graphiques, doivent être édifiées au minimum à 0.20m au-dessus de la cote du terrain naturel.
- 2.2 Les opérations d'ensemble destinées à accueillir les constructions et installations autorisées dans la zone et portant sur un terrain d'une superficie minimale de 1 hectare, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone ainsi qu'avec les équipements publics de la zone existants ou prévus. Les charges d'équipements et de réseaux propres aux opérations sont supportées par l'aménageur. Une superficie inférieure peut être exceptionnellement autorisée sur un reliquat de zone, ou lorsque la totalité de l'îlot est inférieure à 1 hectare.
- 2.3 Les occupations et utilisations du sol quelle qu'en soit la nature, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1AU-1.

- 2.4 Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc...
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- 2.5 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- 2.6 Les abris de jardins sous réserve d'un seul abri par logement, édifiés en arrière de la maison et protégé par un écran de verdure.

**Article 1 AU 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ;**

**3.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

**3.2 Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles à créer devront avoir une chaussée minimum de 4 m. Si l'aménagement est réalisé par tranche, chaque tranche devra être conçue de façon à ce que la tranche suivante puisse être directement raccordée sur les voiries existantes de la tranche précédente, assurant ainsi la continuité.

Les voies nouvelles en impasse doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

**Article 1 AU 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT,**

Si l'aménagement est réalisé par tranche, chaque tranche devra être conçue de façon à ce que la tranche suivante puisse être directement raccordée sur les réseaux existants de la tranche précédente, assurant ainsi la continuité.

#### 4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

#### 4.2 Assainissement

##### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

L'évacuation des eaux usées et des eaux résiduaires industrielles dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

##### b) Eaux pluviales

Les opérations d'ensemble autorisées dans la zone devront être conformes à la loi sur l'eau et donc prévoir les unités de traitement et de rétention nécessaires.

#### Rappel des dispositions du zonage d'assainissement pluvial :

Pour toutes les zones AU implantées dans les secteurs bas du bourg, il est proposé de limiter le rejet d'eaux pluviales après urbanisation à 5l/s/hectare aménagé. A cette fin, les techniques devront être mises en place compte tenu du pouvoir d'infiltration limitée du sol devront être de type noues (pouvant assurer un stockage d'évènements exceptionnels-fonctionnement plus proche du bassin d'orage –stockage limité compte tenu de la nappe). Les techniques de solutions alternatives à la parcelle visant à limiter les apports d'eaux pluviales devront également être envisagées.

En outre, tout riverain d'un fossé doit maintenir le libre écoulement des eaux provenant de l'amont de sa propriété. Il est donc interdit de créer ou de conserver un obstacle pouvant empêcher cet écoulement (art 640 du code civil).

#### 4.3 Electricité, téléphone, Télédiffusion

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées, ou en "aéro-souterrain" lorsque les lignes publiques sont en aérien.

### Article 1 AU 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle particulière n'est imposée.

### Article 1 AU 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### 6.1. Hors agglomération :

Les constructions doivent être implantées à 75 mètres au moins de l'axe de la RD 746 et à 5 mètres au moins de l'alignement des autres voies, et notamment des voies internes publiques ou privées de l'opération d'ensemble.

#### **6.1.1 Secteur du Beau Manteau (dérogation au titre de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme)**

Les constructions doivent être implantées à 35 mètres au moins de l'axe de la RD 746 et à 5 mètres au moins de l'alignement des autres voies, et notamment des voies internes publiques ou privées de l'opération d'ensemble.

Cette règle 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 réseaux d'intérêt public

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

#### **6.1.2 Secteur des Sableaux**

Les constructions doivent être implantées dans les conditions suivantes :

- à 3 mètres au moins de l'alignement des voies internes publiques ou privées de l'opération et ouvertes ou non à la circulation automobile.
- à 5 mètres au moins des autres voies et notamment des voies de desserte inter quartier et des voies utilisées comme chemins d'exploitation agricole.
- à 10 mètres au moins des autres emprises publiques ou collectives représentées par les étiers et fossés.

#### **6.2. En agglomération :**

**6.2.1. Les constructions** peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement, dans le respect du tissu existant.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Toutefois, les constructions devront respecter le même alignement sur le même côté de la rue pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place,

**6.2.2.** Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

## **Article 1 AU 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### ***Dans les zones 1 AU***

#### ***7.1. Limites séparatives avec les zones U, les autres zones AU, et les zones Nh :***

Les constructions sont implantées soit en appui sur les limites séparatives latérales, soit avec un recul minimal de 5 m. Dans tous les cas l'harmonie de la rue ou de la place doit être préservée.

#### ***7.2. Limites séparatives avec les zones A et N***

Les constructions doivent être implantées en respectant en retrait au moins égal à 5,00 mètres par rapport à ces limites.

#### ***7.3. Limites séparatives créées à l'intérieur de la zone :***

Les dispositions du cas général 7.1 sont applicables.

Toutefois, pour les opérations de constructions groupées, elles s'appliquent seulement sur les limites formant périmètre de l'opération.

**7.4.** Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

### ***Dans le secteur 1 AU des Sableaux***

#### ***7.1. Limites séparatives avec les zones U, les autres zones AU, et les zones Nh :***

Les constructions sont implantées soit en appui sur les limites séparatives latérales, soit avec un recul minimal de 5 m. Dans tous les cas l'harmonie de la rue ou de la place doit être préservée.

#### ***7.2. Limites séparatives avec les zones A et N***

Les constructions doivent être implantées en respectant en retrait au moins égal à 5,00 mètres par rapport à ces limites.

#### ***7.3. Limites séparatives créées à l'intérieur de la zone :***

Les dispositions du cas général 7.1 sont applicables.

Toutefois, pour les opérations de constructions groupées, elles s'appliquent seulement sur les limites formant périmètre de l'opération.

**7.4.** Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).



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

Article non réglementé

## **Article 1 AU 9. EMPRISE AU SOL**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

## **Article 1 AU 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue, l'autre à la hauteur relative à l'alignement et aux limites séparatives.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées ne peuvent être construits que des **toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.**

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics peuvent être exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **10.1. Hauteur absolue**

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,00 mètres (R + 1) à l'égout.

Une hauteur différente peut être exceptionnellement autorisée dans le cas de rénovation ou extension d'une construction existante ayant une hauteur supérieure.

La hauteur des annexes est limitée à 3.50 m à l'égout lorsqu'elles sont implantées en limite séparative.

### **10.2. Hauteur relative**

Les constructions doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les constructions édifiées sur les limites séparatives doivent respecter les règles édictées à l'article 1 AU 7.

## **Article 1 AU 11. ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Généralités**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, et s'harmoniser avec le bâti existant.

Les annexes des habitations telles que garages, buanderies, etc... doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux ou en bois.

## 2. Toitures

Les façades doivent être parallèles au plus grand côté de la construction.

Les débordements de toiture en bas de pente sont réduits.

Les débordements de toiture en pignon sont interdits.

Dans le cas de couverture en tuiles, la pente des toitures doit être inférieure ou égale à 35 %.

### Couverture

La couverture doit être réalisée au moyen d'un matériau s'accordant le mieux avec le bâti environnant (ardoises, tuiles ou matériaux similaires).

Les tuiles employées sont du type canal de tons mêlés.

Les tuiles de teinte claire uniforme (sable) ou uniformément brunes sont interdites.

Pour les constructions nouvelles indépendantes, les tuiles du type « à courant plat » ou « Romane » peuvent être tolérées.

### Toitures-terrasses

Elles peuvent être exceptionnellement autorisées si l'aspect architectural de la construction projetée et le site environnant les justifient.

La restauration de constructions anciennes existantes, ainsi que leur extension éventuelle, doivent respecter les caractères du bâti initial : volumes, percements, matériaux.

### **Clôtures**

Les clôtures prévues en dehors de la « zone hors d'eau au titre de l'aléa risque submersion marine » repérée sur les documents graphiques, doivent être édifiées de telle sorte qu'elles ne gênent pas l'évacuation des eaux pluviales.

Les clôtures doivent être composées avec le bâti environnant ; les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés.

- **à l'alignement** et sur les limites séparatives latérales sur la profondeur de la marge de recul éventuelle de la construction, les clôtures éventuelles doivent être constituées :
  - par une clôture minérale de hauteur maximum de 1,20 mètre, sauf si le terrain naturel est en surplomb par rapport à la voie. Dans ce cas, la hauteur de la clôture minérale peut être égale à celle du terrain naturel et rehaussée d'un dispositif à claire-voie et/ou d'une clôture végétale, le tout n'excédera pas 1,60 mètre par rapport à la cote du terrain naturel.

Les matériaux utilisés pour le dispositif à claire-voie, devront être composés avec le bâti environnant et être en harmonie avec les clôtures existantes.



Une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de continuité avec un mur de qualité existant.

Le couronnement des murs doit être de forme simple, et traité avec des éléments non débordants.

Un complément végétal peut être admis en harmonie avec les propriétés voisines.

- **Sur les limites séparatives** au-delà de la marge de recul, les clôtures doivent être constituées :
  - soit par un mur enduit comme les constructions, surmonté ou non d'un ensemble à claire-voie
  - soit par un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive.

Les matériaux de type brande, plaques de béton et claustras sont proscrits.

La hauteur maximale quel que soit le dispositif, est fixée à 2,00 mètres. Une hauteur supérieure peut être exceptionnellement admise pour harmonisation avec des murs de clôtures anciens et de qualité existants.

## **Article 1 AU 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **Stationnement privatif :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet (2 place par logement, le nombre de places nécessaires aux établissements commerciaux, artisanaux ou autres, pour le personnel, les visiteurs, livreurs, etc...).

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

### **Stationnement collectif dans les opérations d'ensemble à usage d'habitat individuel :**

Chaque opération devra prévoir en plus des stationnements privatifs exigés pour les habitations individuelles des aires de stationnement collectif à raison d'une place pour cinq logements.

## **Article 1 AU 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Sauf en cas de projet d'une grande richesse sur le plan de la conception paysagère, les espèces végétales admises sont les espèces autochtones. Les espèces végétales employées en haies seront implantées en mélange.

Il est exigé de réserver 10% minimum de la superficie totale de l'opération à la réalisation d'un espace public ou/et espace vert en dehors des voies de circulation automobile, stationnement, piétonnes et cyclistes.

**Article 1 AU 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

# TITRE 3

## DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER

### CARACTERES GENERAUX DES ZONES A.U

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de zone. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

La zone A.U se décompose donc en deux secteurs :

- la zone 1 A.U, ouverte à l'urbanisation, et destinée à recevoir une urbanisation dont les principes d'aménagement sont fixés au Plan d'Aménagement et de Développement Durable,
- la zone 2 A.U fermée à l'urbanisation, et susceptible d'être ouverte à l'urbanisation par la mise en œuvre préalable de procédures particulières (*modification ou révision du PLU*).

#### CARACTERE DES ZONES 1 A.U

L'objectif est d'y réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

L'urbanisation de la zone peut cependant s'effectuer par une succession d'opérations dont les seuils sont éventuellement fixés à l'article 1 A.U 2, chacune d'elles devant être conçue de manière à ne pas enclaver les cœurs d'îlots et la réalisation des opérations ultérieures.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra s'effectuer qu'après la réalisation, par l'aménageur, des équipements d'infrastructures internes (*voiries de desserte, réseaux divers dont réseau eau pluvial conformément aux orientations d'aménagement...*) donnant aux terrains un niveau d'équipement identique à celui de la zone U affectée du même indice, ou aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

La zone 1 AU comprend plusieurs secteurs :

- le secteur 1 AU à vocation principale d'habitat,
- le secteur 1 AUe à vocation principale d'activités.

## **CARACTERE DE LA ZONE 2 A.U**

La zone 2 A.U a pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée, où l'urbanisation est prévisible à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation, sont interdites.

Tant que la zone 2 A.U n'est pas ouverte à l'urbanisation, les activités agricoles y sont possibles. Elle ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en œuvre de procédures particulières : la modification ou la révision du P.L.U.

La zone 2 AU comprend le secteur 2 AUe destiné à l'accueil des activités économiques.