

## **CHAPITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU1**

---

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Cette zone à urbaniser possède ou possèdera dans le cadre des travaux communaux d'assainissement en périphérie immédiate, l'ensemble des réseaux dimensionnés pour l'urbanisation de l'ensemble de la zone. Elle peut accueillir des constructions à usage principal d'habitation, ainsi que des constructions à usage de services et d'activités diverses, compatibles avec l'habitation.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble. L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone, qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement et les futures zones d'extension (AU), d'assurer un aménagement de qualité. Les premières opérations ne doivent en aucun cas compromettre l'aménagement du reste de la zone. Un schéma de principe décrit dans la pièce les « Orientations d'Aménagement » servira de base à l'aménagement de cette zone.

Elle comporte 2 secteurs 1AU1<sub>1</sub> et 1AU1<sub>2</sub>, soumis à des conditions particulières d'occupation des sols explicitées dans ce règlement et conformes aux Orientations d'Aménagement :

- Le secteur 1AU1<sub>1</sub> s'ouvrira lors d'opération d'aménagement d'ensemble d'au moins 10 lots minimums, pour les premières opérations. Le nombre des lots des dernières opérations pourra être moindre, 3 lots minimums, suivant l'aménagement d'ensemble de la zone et l'espace restant à urbaniser.
- Le secteur 1AU1<sub>2</sub>, s'ouvrira lors d'opérations d'aménagement d'ensemble d'au moins 3 lots minimums. Il devra être intégré à la réflexion et à l'aménagement du secteur 1AU1<sub>1</sub>. Il présente une possibilité de densification supérieure.

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Rappels.**

##### **1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :**

- L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**2 - Les espaces boisés non classés** au Plan Local d'Urbanisme restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.

---

#### **ARTICLE 1AU1 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.**

---

Sont interdites, les occupations et utilisations suivantes :

1. - les constructions agricoles et industrielles,
2. - les caravanes isolées,

3. - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
4. - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
5. - les parcs d'attractions ouverts au public,
6. - les dépôts de véhicules désaffectés,
7. - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
8. - les carrières,
- 9 - les entrepôts commerciaux,
- 10 - les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et celles soumises à déclaration qui seraient incompatible avec l'environnement d'un quartier d'habitations.

---

**ARTICLE 1AU1 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

---

Sont autorisées sous conditions :

**- Les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisées, à condition** qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. En particulier, si l'opération d'aménagement envisagée ne concerne qu'une partie de la zone, elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone.

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les lotissements à usage d'habitation.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les installations classées soumises à déclaration.

Pour le secteur 1AU1 <sub>1</sub>, les premières opérations d'aménagements des constructions admises devront comporter 10 lots minimums pour qu'elles puissent s'ouvrir à l'urbanisation. Les autres opérations pourront se faire à partir de 3 lots.

Pour le secteur 1AU1 <sub>2</sub>, les opérations d'aménagements des constructions admises devront comporter 3 lots minimums pour qu'elles puissent s'ouvrir à l'urbanisation.

- Les constructions à usage d'activités économiques (services, commerces, bureaux, artisans) et les constructions liées, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation, et si elles respectent le plan d'aménagement d'ensemble.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 1AU1 3 - Accès et voirie.**

---

#### **1 - Accès.**

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

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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Un seul accès sera autorisé sur la RD 104 (rue d'Arçon). Cet accès devra être accompagné d'un traitement paysager et de sécurité avant d'aboutir à la RD 104. Un accès piéton avec la zone UD limitrophe est à intégrer e (accès par les parcelles limitrophes de l'école, rue de Savolles). Ce Chemin piéton traversera la zone et permettra la poursuite de la liaison piétonne avec le chemin rural n°18. Des liaisons sont à prévoir, dans le cadre de l'aménagement d'ensemble, vers la zone AU entourant la zone 1AU1.

#### **2 - Voirie.**

- Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

- Les impasses privées doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour.

- La voirie principale sera constituée d'une largeur de 9 m minimum d'emprise. Cette voie sera bordée d'arbres. Des trottoirs seront à positionner de chaque côté de la chaussée. Pour les voies internes, l'aménageur proposera des variantes intégrant ou non le cheminement piéton à prévoir à l'intérieur de la zone. Ce cheminement piéton sera accompagné d'une plantation d'arbres d'alignement ou de haies.

---

### **ARTICLE 1AU1 4 - Desserte par les réseaux.**

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

#### **1 - Eau potable.**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **2 - Assainissement.**

##### **2.1 - Eaux usées.**

2.1.1 Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

## 2.2 - Eaux pluviales.

2.2.1 Lorsque la nature du sol le permet, des dispositifs d'infiltration au terrain et à l'opération seront autorisés et même recommandés sur la parcelle afin de soulager le réseau collecteur. Un bassin de rétention ou d'infiltration pourra être judicieusement réalisé en point bas au niveau de la marge de recul par rapport à la RD104 (rue d'Arçon). En cas d'impossibilité technique ou si la nature du sol ne permet pas l'infiltration et lorsqu'il existe un réseau d'assainissement de type séparatif, les aménagements réalisés sur le terrain peuvent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des dites eaux

2.2.2 En l'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales ou en cas de réseaux insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## 3 - Autres réseaux.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, est obligatoire sauf impossibilité technique.

---

### ARTICLE 1AU1 5 - Caractéristiques des terrains.

---

Néant.

---

### ARTICLE 1AU1 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

---

1 - Pour l'application des règles édictées aux § ci-après ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-dessous :

- cheminées, ouvrages techniques et les autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc.),
- lucarnes intéressant au plus 10% de la longueur de façade,
- toutes saillies inférieures ou égales à 1,20 m par rapport au mur de la façade.

2 - Les constructions doivent respecter un recul :

- de 4 m par rapport aux routes et chemins à l'intérieur de la zone. Ce recul peut être adapté lors d'opérations d'ensemble si celles-ci présentent une forme urbaine globale montrant les implantations des constructions,
- d'au moins 20 m par rapport à la rue d'Arçon. Cette marge de recul pourra comporter des espaces verts ou des aménagements pour la rétention des eaux pluviales.

---

### ARTICLE 1AU1 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

---

1 - Lors de la détermination de la marge d'isolement définie au § 2 ci-après, ne sont pas prises en compte les parties de constructions énumérées ci-dessous :

- cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.)
- toutes saillies inférieures ou égales à 1,20 m par rapport au mur de façade.



2 - Les constructions doivent être implantées :

Pour le secteur 1AU1 1 :

- En respectant une marge telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.  
Les annexes, hors piscine, à condition de présenter une hauteur à l'égout de toiture inférieure à 2,50 m, peuvent être implantées en limite séparative.

Pour le secteur 1AU1 2 :

- soit en limite séparative, et dans ce cas, uniquement pour les maisons jumelées ou les annexes. Pour les annexes, la hauteur à l'égout de toiture en limite séparative devra être inférieure à 2,50 m,
- soit en respectant une marge telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

3 - Les bassins des piscines seront implantées à 4 m minimum de la limite séparative.

---

**ARTICLE 1AU1 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

---

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

---

**ARTICLE 1AU1 9 - Emprise au sol.**

---

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes hors oeuvre de l'ensemble des constructions à la surface du terrain (les balcons, terrasses, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul).

En outre, n'entrent pas dans le calcul les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus en continuité avec le sol existant.

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,2 en secteur 1AU1<sub>1</sub> et 0,35 en secteur 1AU1<sub>2</sub>.

---

**ARTICLE 1AU1 10 - Hauteur des constructions.**

---

1 - Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :

- soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement,
- soit du sol existant s'il y a retrait.

Toutefois, les niveaux partiellement enterrés n'entrent dans le calcul que si le revêtement du plancher bas du niveau immédiatement supérieur est situé à plus de 1,20 m au-dessus du sol de référence visé à l'alinéa précédent.

2 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux y compris les combles aménagés (R+C) ; dans les combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau.

---

## **ARTICLE 1AU1 11 - Aspect extérieur.**

---

### **1 - Généralités.**

1.1 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

1.2 - Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

### **2 - Toitures.**

#### 2.1 - Formes de toitures.

La couverture des bâtiments sera réalisée au moyen de toitures à deux pentes minimum. La pente sera comprise entre 34° et 45°.

Les toitures terrasses ne pourront être admises que dans la mesure où elles se composeront harmonieusement avec l'ensemble existant ou à créer.

Les ouvertures de toitures sont autorisées. Les lucarnes sont recommandées côté rue. Les lucarnes type "velux" sont recommandées côté cour et/ou jardin.

Les toitures à une seule pente sont interdites sauf pour les appentis et dépendances d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

#### 2.2 - Matériaux de toitures.

Les matériaux de toiture autorisés sont :

- les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée,
- les tuiles mécaniques vieillies ou nuancées,

Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

Il est possible d'intégrer dans les toitures des capteurs thermiques pour l'eau chaude sanitaire et photovoltaïques pour la production d'électricité. Ils seront intégrés dans les toitures en respectant l'environnement.

### **3 - Matériaux et couleurs.**

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les enduits extérieurs doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales. L'emploi du blanc pur est interdit.

Les ouvrages (volets, portails et clôtures) seront de préférence en matériau traditionnel et non en PVC.

### **4 - Clôtures.**

4.1 - Les clôtures sur alignement doivent être constituées obligatoirement :

- soit par des murs pleins d'une hauteur totale inférieure à 2 m,

- soit par des grilles ou grillages surmontant éventuellement une murette, doublés ou non de haies vives, d'une hauteur maximale de 2 m,
  - soit par des éléments préfabriqués ou en bois ne constituant pas une clôture opaque, d'une hauteur maximale de 2 m,
  - soit par des haies vives de hauteur totale inférieure à 2 m.
- 4.2 - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

## **5 - Divers.**

- 5.1 - Les abris de jardins doivent se conformer aux dispositions suivantes :
- murs extérieurs en bois naturel de couleur identique au bâtiment principal ou en matériaux recouverts d'enduits extérieurs de tons clairs ou neutres,
  - couvertures en tuiles brunes ou nuancées ou fibrociment en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer,
- 5.2 - La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour d'une construction doit au plus être égale à 1,20 m, la pente du talus ne devant pas dépasser 30%.

---

### **ARTICLE 1AU1 12 - Stationnement des véhicules.**

---

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc. ...), doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques.

2 - Il est exigé au minimum,

2.1 - pour les constructions à destination d'habitation : 2 places couvertes ou non par logement.

2.2 - pour les autres constructions (activités, commerces,...), les aires de stationnement seront dimensionnées ou prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

3 - Modalités d'application : La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès. Dans le cas d'opérations d'ensembles, une place supplémentaire sur une placette pour 4 logements sera demandée.

---

### **ARTICLE 1AU1 13 - Espaces libres et plantations.**

---

#### 1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc. ...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc. ...).

Entrent également dans les espaces libres, les couvertures des garages ou autres locaux enterrés, partiellement ou en totalité, si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus en continuité avec le sol existant.

Par contre, n'entrent pas dans les espaces libres les voies de circulation non réservées exclusivement aux piétons.



## 2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

2.1 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2.2 - Les aires de stationnement, et les placettes de retournement doivent être plantées d'au moins un arbre de haute type pour 4 emplacements.

2.3 - En secteur 1AU1 1, des placettes arborées seront réalisées ainsi que des plantations de végétaux pour les cheminements piétons et la rue principale de l'opération d'ensemble. A l'entrée de la zone, rue d'Arçon, un espace vert servira de transition entre la rue et les habitations. Il sera aménagé et pourra recevoir des dispositifs de traitement des eaux pluviales si nécessaire.

## 3 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

3.1 - Dans les opérations d'ensemble comportant la création de plus de 10 logements, 5 à 10% au moins du terrain doivent être traités en espace libre aménagé en espace vert ou aire de jeux.

3.2 - Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions ou installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **Article 1AU1 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)**

---

Il n'est pas fixé de COS.