

# CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU , AU1, AU2, AU3

Les zones AU, AU1, AU2, AU3, strictes sont des zones destinées à être urbanisées ultérieurement « l'indice numéraire correspond au phasage dans le temps »

L'urbanisation ne sera engagée que dès lors qu'un plan d'aménagement d'ensemble aura été élaboré en respect des orientations d'aménagement, et autorisée qu'après modification du PLU. L'urbanisation se fera par tranche minimale de 10000m<sup>2</sup> et d'une tranche finale avec la surface résiduelle.

Il s'agit de zones d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités économiques non nuisantes nuisantes (**compatibles avec la proximité de l'habitat**) ainsi qu'aux équipements collectifs.

## I - RAPPEL

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés (*article L.421.5 du code de l'Urbanisme*).

## II - SONT SOUMIS A AUTORISATION

. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (*article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme*).

. Les installations et travaux divers (*article R.442.2 du Code de l'Urbanisme*) doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des Installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en conseil d'Etat (*article L.442.2 du Code de l'Urbanisme*).

## III - ISOLATION ACOUSTIQUE

Conformément aux dispositions des arrêtés n° 626 du 25 mai 2001 et n° 2003-0305 du 18 avril 2003 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre, la zone 1AU est concernée par le périmètre de nuisances sonores appliqué à la RN 12 dans lequel des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement.

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance comptée de part et d'autre de la chaussée à partir du bord extérieur le plus proche. Elle est de 250 mètres dans le cas de la RN 12 (classement en 2<sup>ème</sup> catégorie).

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

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

#### **SONT INTERDITS DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE**

1. Les constructions destinées :
  - A l'industrie,
  - A la fonction d'entrepôt non lié à une exploitation agricole existante.
2. Les lotissements à usage :
  - Exclusif d'activité.
3. Toutes les catégories de construction soumises à :
  - Déclaration au titre des Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). dès lors qu'elles sont incompatible avec la proximité de l'habitat.
  - Autorisation au titre des Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). dès lors qu'elles sont incompatible avec la proximité de l'habitat.
4. Les campings et stationnement de caravanes :
  - Les caravanes isolées sur une unité foncière non bâtie,
  - Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs :
  - Les habitations légères de loisirs,
  - Les parcs résidentiels de loisirs.
6. Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attraction,
  - Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés), et de tous matériaux
  - Les garages collectifs de caravanes.

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

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions de services publics et d'intérêt collectif, et nécessaires à l'implantation des différents réseaux (les transformateurs seront implantés à plus de quinze mètres des habitations existantes) qui impliquent des règles de constructions particulières, pourront déroger aux règles 3 à 13 sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article AU11.0

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

### **ARTICLE AU / 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les voiries, les dessertes et le stationnement doivent être implantés dans le respect des Orientations d'aménagement . Lorsqu'il n'y a aucune spécification des Orientations d'aménagement les dessertes répondront aux règles décrites ci-dessous :

#### **I - ACCES**

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des moyens de lutte contre l'incendie.

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.

La création de voies nouvelles de desserte ou d'accès publique ou privée ouvertes à la circulation automobile ne peut avoir une emprise inférieure à 8 mètres.

#### **II - VOIRIE**

Les voies privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **ARTICLE AU / 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I - EAU POTABLE**

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

Il en va de même pour les lotissements.

#### **II - ASSAINISSEMENT**

##### Eaux usées

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte + épuration), le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau public, un assainissement de type individuel est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées. La surveillance et le contrôle du dispositif devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre leur mise hors circuit et le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées d'origine agricole ou de toute activité économique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à l'accord du service

gestionnaire. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

#### Eaux pluviales

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au traitement des eaux pluviales sur l'unité foncière doivent être réalisés (dispositifs adaptés à l'opération et au terrain). Celles-ci seront collectées, stockées et infiltrées à la parcelle par drainage. Les cuves de stockage des eaux pluviales seront obligatoirement enterrées.

### **III - RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION**

Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution, téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain.

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

##### En cas d'assainissement individuel :

Pour qu'un terrain soit constructible, sa superficie doit être suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement admis par l'autorité compétente, à savoir 800 m<sup>2</sup> minimum.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans le respect des Orientations d'aménagement .

En l'absence de prescriptions aux orientations particulières au PADD, les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement
- soit en recul de 5 mètres
- en recul de 75 mètres de la RN 12

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans le respect des Orientations d'aménagement .

En l'absence de prescriptions aux orientations d'aménagement, les constructions seront implantées :

- en limite ou
- en recul :
- d'une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière,
- en cas de recul, celui-ci doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout de toiture ( $D \geq H/2$ ) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres en tout point de l'unité foncière.

**ARTICLE AU / 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescriptions particulières.

**ARTICLE AU / 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

**ARTICLE AU / 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel au faîtage, ne doit pas excéder **8** mètres.

Il ne pourra être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

**ARTICLE AU / 11 - ASPECT EXTERIEUR****11.0 GÉNÉRALITÉ :**

L'article R.111-21 du Code de l'urbanisme continue de s'appliquer en plus des prescriptions édictées dans le présent article. Celui-ci stipule que « 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. »

**11.1- Dessin général des façades :**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit est interdit.

11.1.1 - Les revêtements de (leurs) façades doivent être réalisés à partir d'appareillages de briques rouges, de bois ou, dans le cas d'utilisation d'autres matériaux, faire l'objet d'une composition architecturale avec le paysage et les constructions environnantes. Les constructions et les architectures pastiches, non régionales, non vernaculaires (chalet Savoyard, maison Bretonne, mäs de Provence...) sont interdites.

11.1.2 - Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 80 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires.

11.1.3 - Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, les capteurs solaires, etc..) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte. Les panneaux solaires sont autorisés en pose encastrée dans la pente de la toiture.

#### 11.2- Toitures et volumes :

Dans tous les cas, la toiture terrasse est interdite.

Les percements en toiture sont des lucarnes sur la façade sur rue.

Seule la restauration des lucarnes rampantes ou retroussées existantes est autorisée. Leur création sur une construction neuve est, en revanche, interdite. Elle est admise dans le cadre d'une restauration du bâtiment ancien déjà pourvu de lucarnes ; les lucarnes créées devront être identiques à celles existantes.

Concernant les bâtiments agricoles : d'autres matériaux de couverture et de bardage seront autorisés à condition qu'ils présentent une teinte vert bouteille.

Pour un projet architectural de qualité, témoignant d'une réelle insertion au site ou d'une cohérence démontrée avec le caractère d'une construction existante agrandie ou modifiée, un autre mode de couverture pourra être autorisé.

Les toitures du bâtiment principal à usage d'habitation sont soit à deux ou quatre pentes. Les extensions des constructions existantes auront une cohérence architecturale avec la construction existante.

11.2.1 - Les toitures à pentes doivent être recouvertes soit :

- en ardoises naturelles ou similaires, dans l'aspect la teinte et le vieillissement.
- ou en tuiles de terre cuite, mécanique ou plate, de teinte rouge nuancé à brun nuancé à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 22 tuiles ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement.
- ou en matériaux identiques à celui de la construction existante.
- La pente des toitures sera supérieure à 35°, excepté dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente différente, auquel cas elle peut être reproduite.
- Les toitures seront débordantes sur deux faces sur quatre du bâtiment d'au moins 25 cm.

11.2.2 - Pour les bâtiments à usage d'activités commerciales, artisanales et les équipements à vocation publique, les toitures en bac-acier non brillant et de teintes sombres sont autorisées, ainsi que les plaques de fibre ciment teinté dans la masse de couleur sombre.

11.2.3 - Les annexes des bâtiments (garages, abris de jardins ...) doivent cependant être en harmonie avec la construction principale dans les volumes et les matériaux, les toitures à une pente sont autorisées à condition de ne pas être en façade principale sur rue.

11.2.4 - Pour les bâtiments à usage d'activités, de commerces, d'équipements à vocation publique, les toitures en bac-acier non brillant et de teintes sombres sont autorisées.

11.2.5 - Les paraboles destinées à la réception des images de télévision sont interdites sur façade sur rue

#### 11.3- Enduit et coloration de façade :

Le ton général des façades du village est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle des tons sables locaux.

La teinte des façades se référera à l'architecture traditionnelle.

On évitera les polychromies et couleurs vives et brillantes ainsi que le blanc.

#### 11.4- Huisseries :

Les huisseries, quels que soient leurs modèles, demeureront dans des tons et aspects traditionnels et traités en harmonie avec l'existant. Sont donc interdites les couleurs vives, brillantes ou réfléchissantes.

Les menuiseries en bois seront peintes (ton brun ou ton pastel) sauf pour les bâtiments agricoles ou dépendances secondaires.

Les volets battants seront en bois plein à planches et traverses, sans écharpe.

Les volets roulants sont autorisés si le coffre est non visible en façade.

#### 11.5- Clôtures :

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

##### 11.5.1 - Clôtures sur emprises publiques :

Les seules clôtures autorisées le long des emprises publiques à usage de voiries automobiles sont les clôtures minérales qui répondent aux prescriptions de l'article AU 11.1.1. ou les clôtures mixtes : minérales et végétales et les clôtures végétales telles que décrites à l'annexe paysagère,

Les murs en panneaux de plaque de béton préfabriqué brute ou peinte ou engravillonnée sont interdits. Les murs bahut en briques sont autorisés à condition d'être surmontés d'une grille et doublés d'une haie vive à l'intérieur de la propriété.

##### 11.5.2 - Clôtures sur propriétés voisines :

Les clôtures sur propriétés voisines, sont végétales. Elles peuvent être accompagnées de grillage vert sur poteaux métalliques verts ou de bois doublés de haies vives, telles que décrites à l'annexe paysagère.

Les clôtures sur propriétés voisines si elles sont minérales doivent être en harmonie avec les constructions par l'utilisation d'un matériau identique à celui de la construction édifiée sur la parcelle.

#### 11.6- Autre :

Les vérandas et appentis sont autorisés à condition que leur volume, proportions et caractéristiques soient en harmonie avec le bâtiment qu'ils prolongent.

##### 11.6.1 - Vérandas :

Elles doivent respecter les termes de l'article AU 11.0

Les surfaces transparentes ou translucides des vérandas seront entièrement constituées de produits verriers dès lors qu'elles sont visibles du domaine public.

##### 11.6.2 - Abris de jardin :

Ils doivent respecter les termes de l'article AU 11.0.

La hauteur est de 3,5 mètres au faîtage. La surface maximale est de 20 m<sup>2</sup>. Ils seront entièrement constitués de bardages bois.

**ARTICLE AU / 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> y compris les accès. Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- *Constructions à usage d'habitation* :
  - . 2 places pour 60 m<sup>2</sup> de SHON (Surface Hors Œuvre Nette) et 1 place supplémentaire par tranche de 60m<sup>2</sup> de SHON supplémentaire
- *Constructions à usage de bureaux* :
  - . une surface au moins égale à 60% de surface hors œuvre nette de la constructions sera affectée au stationnement
  - . cependant, pour toute construction d'une surface hors œuvre nette supérieure à 500 m<sup>2</sup> pour les bureaux et services ou de 200 m<sup>2</sup> pour les commerces, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer
- *Constructions à usage de commerce* :
  - . surface de vente inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> : il n'est pas exigée de place de stationnement
  - . surface de vente supérieure à 100 m<sup>2</sup> : il sera exigé une aire de stationnement au moins égale à 60% de la surface de vente
- *Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacles, de conférences ou autres, tribunes, stade...*
  - . surface de stationnement à dimensionner en fonction de la capacité d'accueil
- *Etablissements à usage artisanal*
  - . 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette
  - . lorsque ces établissements comportent plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre : 2,5 pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.
  - . en outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires divers
- *Établissements d'enseignement*
  - . établissement du 1<sup>o</sup> degré, 1 emplacement par classe
  - . établissement du 2<sup>o</sup> degré, 2 emplacements par classeCes établissements devront également comporter des aires de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
- *Hôtels et restaurants*
  - . 1 emplacement par chambre d'hôtel
  - . 1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier par les services compétents.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme (concession obtenue dans un parc public de stationnement ou versement d'une participation). Dans



ce cas, les emplacements ainsi réalisés sont rattachés à la construction édifiée sur le fonds principal et ne peuvent être comptabilisés pour une autre opération.

Remarque : le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 ; à l'unité supérieure dans le cas contraire.

### ARTICLE AU / 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

#### **Les plantations doivent être réalisées dans le respect des Orientations d'aménagement . En l'absence de prescriptions aux orientations d'aménagement**

L'aménagement d'espaces verts et d'emplacement pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Les aires de stationnement en surface comprenant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup> de superficie affectée à cet usage.

## SECTION II ~ POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AU / 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

**Pas de prescriptions particulières.**