

## **Chapitre IV - Règles applicables au secteur 1AU**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à court terme.

Par délibération du conseil municipal, en application de l'article R. 421-12d, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article 1AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

- Les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts ;
- les constructions, travaux, installations et aménagements à usage agricole ;
- le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains de camping, l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes.

#### **Article 1AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières**

- Les constructions sont autorisées à condition que :
  - . elles réservent les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines,
  - . et qu'il s'agisse d'une opération d'aménagement d'ensemble qui respecte les principes d'accès figurant au document graphique,
  - . et que l'opération porte sur une superficie d'au moins 5 000 m<sup>2</sup>, (elle pourra couvrir une superficie inférieure mais dans ce cas l'opération devra porter sur l'ensemble de l'îlot non encore aménagé) ;
- les constructions à usage d'activités sont autorisées si elles sont compatibles avec l'habitat en termes de nuisances et d'aspect extérieur.

### **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

#### **Article 1AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les principes d'accès figurant au document graphique devront être respectés.

#### **Article 1AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

**Réseaux électriques et de télécommunications** : les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

**Assainissement des eaux usées** : le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

**Eau potable** : le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

**Eaux pluviales et de ruissellement** : le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales seront imposés sur l'emprise des opérations. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...).

#### **Article 1AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

#### **Article 1AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m et inférieure ou égale à 7 m.

Dans tous les cas sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la construction principale doit être édifiée dans une bande d'une profondeur maximale de 25 m comptés à partir de l'alignement (ou de la limite d'emprise).

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

#### **Article 1AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure :

- à 2 m au moins si la construction à édifier présente une hauteur inférieure à 3,5 m à l'égout du toit ;
- à 3 m au moins si la construction à édifier présente une hauteur supérieure ou égale à 3,5 m à l'égout du toit.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance minimale de 1 m.

#### **Article 1AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

#### **Article 1AU 9 Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la parcelle.

#### **Article 1AU 10 Hauteur maximale des constructions**

**Constructions à usage d'habitation :**

ces constructions comporteront au plus trois niveaux.

**Annexes des constructions à usage d'habitation :**

leur hauteur à l'égout du toit est limitée à 4 m.

**Autres constructions :**

leur hauteur à l'égout du toit est limitée à 6 m.

#### **Article 1AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

**Prescriptions générales**

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère de la zone.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

### **Matériaux des façades**

Constructions à usage d'habitation : les bardages métalliques sont interdits sauf pour les abris de jardin ; ils seront dans ce cas constitués de tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte non réfléchissante.

Autres constructions : article non réglementé.

### **Pentes des toitures**

Constructions à usage d'habitation : la construction principale comportera au moins deux pentes présentant un angle minimum de 35° comptés par rapport à l'horizontale ; pour les annexes et les extensions, d'autres pentes –y compris une seule pente ou des toitures terrasses– pourront être acceptées sous réserve de cohérence architecturale.

Autres constructions (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, constructions à usage d'activités...) : les pentes de leurs toitures ne sont pas réglementées.

### **Matériaux des couvertures**

Constructions à usage d'habitation : la construction principale et ses extensions seront couvertes :

- en tuiles plates de teinte brunie ou flammée (18 unités au m<sup>2</sup> minimum)
- ou en tuiles à emboîtement à pureau plat, de teinte brunie ou flammée (18 unités au m<sup>2</sup> minimum),
- ou en ardoise à pose droite,
- ou en zinc prépatiné voire en cuivre.

Pour les annexes (accolées ou non accolées), d'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale. Pour les vérandas, le verre et les matériaux similaires sont acceptés ; pour les abris de jardin, en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les bardeaux d'asphalte, le bois, la tôle métallique pré-peinte de teinte non réfléchissante.

Autres constructions (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, constructions à usage d'activités...) : les matériaux de couverture ne sont pas réglementés ; néanmoins, la couverture devra présenter des teintes non réfléchissantes.

**Constructions basse ou très basse énergie**, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, faisant appel à des énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple) : toutes les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une composition architecturale.

### **Clôtures**

Il n'y a pas obligation de se clore. Le long des **voies ouvertes à la circulation** (routes, rues, sentes piétonnes...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs et piles, d'une hauteur maximale de 1,60 m en pierres locales, en maçonnerie enduite, en brique d'aspect traditionnel.
- les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m de hauteur maximum. Ces murets seront réalisés en pierres locales, en maçonnerie enduite ou en brique d'aspect traditionnel ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies, l'ensemble maintenu à 1,60 m de hauteur maximum ; les éventuelles plaques de ciment sont limitées à 0,5 m hors sol ;
- les haies composées des essences décrites à l'article 13 ;
- un talus planté d'essences locales décrites à l'article 13.

## **Article 1AU 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Toute opération d'aménagement d'ensemble (permis de construire groupé, zone d'aménagement concerté, programme d'aménagement d'ensemble...) devra prévoir au moins autant de places de

stationnement sur le futur espace public qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Pour les constructions nouvelles ou pour les créations d'activités, il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

**Habitations** : 3 places de stationnement par logement, y compris l'éventuel garage.

**Activités** : 1 aire de stationnement au moins égale à 40 % de l'emprise au sol des bâtiments.

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : les normes doivent être appréciées en fonction de l'importance et de la nature du projet.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessus sont celles se rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables.

### **Article 1AU 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

Les espaces boisés classés repérés par une trame particulière au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*). Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

### **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article 1AU 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.