

## **Zone 1 AU**

### CARACTERE DE LA ZONE

*Cette zone est destinée à recevoir à court terme une urbanisation de type résidentiel après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées.*

*L'objectif est de permettre le développement de la ville en achevant l'urbanisation de quartiers résidentiels à proximité du centre. Il s'agit également d'achever l'urbanisation résidentielle de la zone du Thou. Ce développement vise à répondre à l'objectif de mixité sociale.*

*Elle comporte les secteurs :*

**1AUa**, habitat résidentiel dense avec raccordement aux réseaux. Cette urbanisation doit obligatoirement se réaliser sous forme de projets d'ensemble

**1AUb**, habitat résidentiel moins dense, avec un projet d'ensemble pour les unités foncières supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>.

**1AUc**, habitat résidentiel. Cette urbanisation doit obligatoirement se réaliser sous forme de projet d'ensemble

**1AUd**, extension de la zone de loisirs (campings...).

**1AUe**, extension de la zone économique.

Dans les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc, peuvent y trouver place le commerce de proximité, les petites activités artisanales ou de service non nuisantes et les professions libérales.

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

#### **ARTICLE 1 : 1AU - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

**Sont interdites dans les secteurs 1AUa et 1AUc:**

- Les constructions à usage :
  - ◆ d'habitation autres que celles visées à l'article 2,
  - ◆ hôtelier autres que celles visées à l'article 2,
  - ◆ d'entrepôts commerciaux,
  - ◆ de commerces, autres que celles visées à l'article 2,
  - ◆ artisanat autres que celles visées à l'article 2,
  - ◆ de bureaux autres que celles visées à l'article 2,
  - ◆ de services autres que celles visées à l'article 2,
  - ◆ industriel.
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration autres que celles visées à l'article 2.
- L'ouverture de carrières.
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés
- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes - L'implantation d'habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisir.
- Les dépôts de véhicules
- Les parcs d'attraction ouverts au public.
- L'affouillement et l'exhaussement des sols.

**Sont interdites dans les secteurs 1AUb :**

- Les constructions à usage :
  - ◆ hôtelier,
  - ◆ agricoles autres que celles visées à l'article 2,
  - ◆ artisanat autres que celles visées à l'article 2,
  - ◆ industriel.
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration autres que celles visées à l'article 2.
- L'ouverture de carrières.
- Le stationnement des caravanes hors terrains
- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- L'implantation d'habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisir.
- Les dépôts de véhicules
- Les parcs d'attraction ouverts au public.
- L'affouillement et l'exhaussement des sols

**Sont interdites dans les secteurs 1AUd :**

- Les constructions à usage :
  - ◆ d'habitation autres que celles visées à l'article 2,
  - ◆ hôtelier,
  - ◆ industriel,
  - ◆ d'entrepôts commerciaux,
  - ◆ artisanat autre que celles visées à l'article 2,
  - ◆ agricole.
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration et non liées aux constructions autorisées et à l'activité de la zone.
- L'ouverture de carrières.
- Le stationnement des caravanes
- Les parcs d'attraction ouverts au public.
- Les dépôts de véhicules
- Les aires de stationnements.

**Sont interdites dans le secteur 1AUe :**

- Les constructions à usage :
  - ◆ d'habitation autres que celles visées à l'article 2,
  - ◆ hôtelier.
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration et non liées aux constructions autorisées et à l'activité de la zone.
- L'ouverture de carrières.
- Le stationnement des caravanes
- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisir.
- Les parcs d'attraction ouverts au public.

**ARTICLE 2 : 1AU - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Dans les secteurs 1AUa et 1AUc sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après:

Les constructions à usage :

- ◆ d'équipement collectif.

2. Dans la zone 1AUc :

Les projets d'ensemble sont obligatoires sur les unités foncières dont la superficie est supérieure à 5000 m<sup>2</sup>.

- Les constructions à usage :

- ◆ d'habitation,
- ◆ commerce,
- ◆ d'artisanat,
- ◆ de bureaux,
- ◆ services,
- ◆ hôtelier,

réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement à dominante d'habitation.

- Les installations classées liées à la vie de la zone.

3 Dans les secteurs 1AUb sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après:

- Les constructions à usage .

- ◆ d'équipement collectif,
- ◆ agricole à l'exception des bâtiments d'élevage,
- ◆ d'artisanat compatible avec la vie de la zone.
- ◆ **les projets d'ensemble sont obligatoires sur les unités foncières dont la superficies est supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>.**
- ◆ **d'habitation pour les unités foncières ou les parties constructibles de l'unité foncière inférieures à 5 000 m<sup>2</sup>**

- Les installations classées liées à la vie de la zone.

4 Dans le secteur 1AUD sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après:

- Toutes constructions et installations nécessaires liées à l'activité de la zone.

5 Dans les secteurs 1AUe sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après:

- Les constructions à usage d'habitation liées aux activités autorisées (logement de fonction-gardiennage) et réalisées après le local artisanal ou industriel.

**SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE 3 : 1AU - ACCES ET VOIRIE**

1. Accès :

Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) 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.

Les caractéristiques des accès doivent satisfaire des règles minimales de desserte, notamment pour la Sécurité, la Défense contre l'incendie et la Protection Civile.

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 est 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.

Hors agglomération les accès nouveaux sur la R.D.118 sont interdits.

### 2 Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de Défense contre l'incendie et de la Protection Civile, ainsi que des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **ARTICLE 4 : 1AU- DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### 2 Assainissement :

#### **Eaux usées**

#### Dans le secteur 1AUa et 1AUc :

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

Les eaux usées non-domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### Dans le secteur 1AUb, 1AUd, 1AUe :

Toute construction, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, comme le prévoit le schéma directeur d'assainissement.

A défaut de réseau public, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur et comportant notamment une installation de prétraitement (fosse septique ou micro-station d'épuration) ainsi qu'une installation de traitement (réseau d'épandage).

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des eaux pluviales.

En l'absence de réseau collecteur des eaux pluviales, ou en cas de réseau 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.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est strictement interdit.

### 3 Réseaux divers :

#### **Electricité**

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques le permettent.

#### **Téléphone**

Les branchements téléphoniques doivent être établis en souterrain lorsque les conditions techniques le permettent.

### **ARTICLE 5 : 1AU - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

#### **Dans le secteur 1AUa, 1AUc:**

Non réglementé.

#### **Dans les secteurs 1AUb, 1AUd, 1AUe :**

Les terrains devront présenter des caractéristiques physiques et pédologiques compatibles avec la mise en place de dispositifs d'assainissement autonomes qui devront être conformes à ceux prévus au schéma communal d'assainissement.

### **ARTICLE 6 : 1AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les piscines ne sont pas réglementées.

Les constructions seront implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Concernant les voies privées, les constructions seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes indépendantes de l'habitation (garages, abris, locaux techniques...) peuvent être édifiées en limite des voies privées à condition de ne pas dépasser 3,5 mètres de hauteur.

Toutefois, en bordure de la R.D. n°118 et hors des limites de l'agglomération, les constructions seront implantées à une distance de l'axe au moins égale à :

- à 25 m pour les bâtiments autres que l'habitation,
- à 35 m pour les bâtiments d'habitation.

En bordure des R.D. 620, 201 et 38 hors des limites d'agglomération, les constructions seront implantées à une distance de l'axe au moins égale à 15 mètres.

### **ARTICLE 7 : 1AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3mètres. Toutefois l'implantation sur une ou deux limites séparatives est autorisée.

Les constructions annexes indépendantes de l'habitation (garages, abris, locaux techniques...) peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,5 mètres de hauteur.

Les piscines ne sont pas réglementées.

**ARTICLE 8 : 1AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.  
Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes telles que les abris de jardin, piscines, locaux techniques, garages...

**ARTICLE 9 : 1AU - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE 10 : 1AU - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres.

**ARTICLE 11 : 1AU. - ASPECT EXTERIEUR****1 Principes généraux**

Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Cependant cet article ne doit pas avoir pour effet d'interdire les constructions résultant d'une recherche architecturale contemporaine respectant l'harmonie du village.

Dans le secteur **1AUe** : tout projet, dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes doit garantir une parfaite insertion à l'espace environnant dans lequel il s'inscrit (site naturel, site construit, élément paysager remarquable...) notamment par une homogénéité ou une harmonie avec le caractère, la volumétrie, les rythmes, les proportions, les matériaux et les couleurs qui constituent cet espace.

**2 Toitures et couvertures :**

Dans les secteurs **1AUa, 1AUb, 1AUc** les toitures-terrasses sont autorisées.

Dans les secteurs **1AUa, 1AUb, 1AUc** la pente des toitures ne pourra être supérieure à 33%.

Dans le secteur **1AUe**, les matériaux de couverture pourront résulter de composants synthétiques ou être des dérivés de la métallurgie

Dans les autres secteurs **1AU** le matériau de couverture des constructions traditionnelles, sera la tuile canal de teinte claire ou similaire. Cependant, les tuiles canal pourront être remplacées en tout ou partie par la pose de panneaux solaires.

**3 Enduits :**

Les murs périphériques en agglomérés ciment seront revêtus d'un enduit.

**4 Les Clôtures**

Dans l'ensemble des secteurs sauf en **1AUe**, les clôtures sur voies publiques et privées devront être réalisées soit :

- ♦ un mur bahut d'une hauteur n'excédant pas 1,00 m surmonté d'un élément ajouré (bois ou grillage). La hauteur totale n'excédera pas 2,00 m.
- ♦ un mur plein revêtu d'un enduit n'excédant pas une hauteur de 1,80m sur rue.

En secteur 1Aue :

Les clôtures doivent être traitées simplement. Dans le cas de murs maçonnés, ils devront être enduit d'une couleur faisant référence à celle du bâtiment principal.

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et sur les limites séparatives ne peut excéder 2,00 m.

Si la clôture est établie sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 1,00 m au-dessus du sol.

Les clôtures ajourées seront doublées d'une haie vive.

#### 5 Climatiseurs :

Les climatiseurs doivent être :

- protégés par une grille de même couleur que la façade,
- et être conformes à l'évolution des normes NF.

Les climatiseurs en façade donnant sur voie doivent être intégrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade.

#### 6 Energie renouvelable :

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

#### 8 Enseignes et pré-enseignes dans le secteur 1AUE :

Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant.

Les enseignes doivent être traitées avec un souci d'insertion, autant que possible, elles doivent faire partie de l'architecture du bâtiment (composition, couleurs et proportions), elles sont interdites en saillie des toitures et du volume général du bâtiment.

Toute enseigne privée (ne sont pas compris dans cette catégorie les totems à usage de signalisation publique et équipements urbains) est interdite dans une bande de 30 mètres mesurée depuis l'alignement de la RD118.

La signalétique diffuse ne sera autorisée qu'à proximité des bâtiments, suivant une implantation étudiée, de hauteur maximum égale à celle du bâtiment dans ses abords immédiats et 3 mètres de haut maximum dans le reste de la zone constructible.

#### 9 Zones de stockages extérieurs dans le secteur 1AUE :

La hauteur des stockages extérieurs ne peut excéder 4 mètres ;

L'ensemble de ces espaces doit être masqué par des végétaux, haies vives, arbres à feuillages persistants, sur une hauteur suffisante afin d'établir un écran visuel depuis les voies publiques.

### **ARTICLE 12 : 1AU - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### 1 Principes généraux :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain même.

Une place de stationnement par logement doit être aménagée sur la parcelle.

### 2 Dans le cas des projets d'ensemble :

Une place de stationnement par logement doit être aménagée sur le lot.

Une place de stationnement public doit être réalisée pour trois lots.

### 3 Pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics, les établissements industriels et les commerces courants :

Une aire de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de SHON.

### **ARTICLE 13 : 1AU - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement seront plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 2 places.

Dans le secteur **1AUe** : des haies à feuillage persistant doubleront les clôtures à l'intérieur des fonds.

### **SECTION 3- POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 14 : 1AU - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation des Sols applicable à la zone **1AU** est fixé comme suit :

- Secteur **1AUa** : 0,30
- Secteur **1AUb** : 0,15
- Secteur **1AUc** : 0,20
- Secteur **1AUd** : 0,20
- Secteur **1AUe** : 0,60

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.