

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

- La zone 1AU actuellement peu équipée est destinée à l'extension future de l'agglomération.
- Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.
- La zone 1AU comprend
 - un sous secteur 1AUa de moindre densité.
 - Un sous secteur 1AUh pour accueillir un équipement hôtelier
 - 1AUc pour accueillir un équipement scolaire et un équipement sportif

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

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU2.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1) Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserves des conditions fixées au paragraphe 2 ci-après :

- Les constructions à usage :

- D'habitation
 - D'équipement collectif
 - De bureaux et services
- Les lotissements à usage principal d'habitation
 - Les installations et travaux divers qui ne compromettent pas l'avenir de la zone.
 - Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.
 - Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure.
 - Les constructions annexes aux bâtiments d'habitations existants
 - L'aménagement et l'extension des constructions d'habitation existantes
 - *En zone 1Auc, les logements de fonction sont admis.*

2) Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et les lotissements doivent être réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble.
Celle-ci doit :
 - Garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
 - S'inscrire dans un plan de masse présentant un aménagement cohérent du secteur ou de la partie concernée, tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel (accès - forme - surface des tenements).
 - Seront seulement admises les constructions réalisées dans le cadre d'un lotissement ou d'une autre forme d'opération d'aménagement ou de construction à la condition que l'opération porte sur une

superficie d'au moins 5000m², cette superficie ne s'applique pas aux reliquats de zone.

Le secteur 1AUh

Zone à vocation hôtelière où sont autorisés les équipements hôteliers et les bureaux liés à cette activité.

Sur cette zone ne s'applique pas de superficie minimum pour l'ouverture à l'urbanisation.

Le secteur 1AUc

Zone à vocation scolaire où sont autorisés les équipements scolaires, les bureaux et les équipements sportifs liés à cette activité.

Sur cette zone ne s'applique pas de superficie minimum pour l'ouverture à l'urbanisation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

- Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

Dans le cas contraire, un seul accès est admis par opération.

2) Voirie :

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme et une chaussée de 8 mètres et 5 mètres de largeur respective.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Ils seront implantés à 5 m minimum en retrait par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée.
- En zone 1Auc, toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme et une chaussée de 8 mètres.
- *En zone 1Auc, n'est pas imposé de retrait du portail par rapport à l'alignement.*

ARTICLE 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- En application de l'article 1331-10 (ex 35-8) du code de la santé publique, les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales si celui-ci existe, ou être absorbées en totalité sur le tènement et rejoindre leur exutoire naturel.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

4) Electricité et téléphone :

- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles

adaptées pour les réseaux de base.

- Dans tous les cas, ils doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

5) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE 1AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement existant ou à créer.

Des implantations différentes sont admises dans le cas suivant :

- Pour les installations et constructions d'intérêt général comme les abris-bus, transformateurs EDF, etc...
- Quand l'implantation des constructions existant sur les propriétés voisines le justifie

En secteur 1Auc, des implantations en limite de voie ou d'emprise publique pourront être autorisées pour les constructions d'équipements scolaires et sportifs dans le secteur 1Auc, ou pour les installations ou constructions d'intérêts général.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale :

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

Elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.

Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.

Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus.

Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

Ainsi que pour les installations et constructions d'intérêt général comme les abris bus, transformateurs EDF, etc...

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 1AU6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est de 7 mètres maximum à l'égout du toit.
- Il n'est fixé aucune hauteur dans le secteur 1AUc, destiné à accueillir un équipement scolaire et un équipement sportif, ainsi que pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes

Les prescriptions de cet article 11 ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements scolaires et sportifs, dont la volumétrie appelle des solutions architecturales spécifiques, ni pour les installations ou constructions d'intérêt général.

a) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.
- Les toits à un seul pan peuvent être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 6 m², mais ils devront obligatoirement être recouverts de matériaux ayant l'aspect de tuiles ainsi que pour les bâtiments s'appuyant sur les murs

d'une construction existante.

- Les toitures terrasses sont interdites *sauf en zone 1Aüc*.
- Les pentes de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 50 %.

b) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile de teinte rouge.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Les projets seront examinés au cas par cas.

c) Clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 1,80 mètres.

- Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 1,00 mètre maximum sur le domaine public et à 1,80 mètres maximum entre limites séparatives.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.

ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Pour le secteur 1Auc destiné à des équipements scolaires et sportifs, cette règle ne s'applique pas, les besoins en stationnement de véhicules automobiles et de moyens de transport collectifs nécessaires à leur desserte pouvant s'organiser sur l'emprise des espaces publics ou des dessertes collectives.

- Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'article 1AU3.

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
2 places par logement
- Pour les logements compris dans des immeubles ou ensembles d'immeubles collectifs ou des lotissements comprenant au moins 4 logements, il est exigé, en plus, pour les véhicules des visiteurs, 1 place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9 à 12 logements ...)

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Pour les constructions et installations à usage hôtelier, restaurations à usage d'équipements collectifs, à usage de commerce, de bureaux :

- Destinées à abriter du personnel : 1 place par 50 m² de SHON
- Appelées à recevoir du public : 1 place par 25 m² de SHON
- Destinées à l'hébergement : 1 place par tranche de 2 chambres
- Destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de SHON cumulés de bars, salles de café, restaurants ...

ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés classés :

- Non réglementé.

2) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations remarquables existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords, y compris les liaisons entre le domaine public et le domaine privé (accès entre le terrain et la voirie).
- En outre, la superficie de tout espace libre commun ne doit pas être inférieure à
- 10 % de la surface totale du tènement.
- Obligation de planter un arbre à haute tige pour 3 places de stationnement créées, sur les espaces libres.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,20 en zone 1AU
- Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,15 en zone 1Aua

Ces coefficients d'occupation du sol ne s'appliquent pas pour le secteur 1Auc, destiné à recevoir les équipements scolaires et sportifs, ni pour les installations ou constructions d'intérêt général.