

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone urbanisable à vocation principale d'habitat sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble qui peut être phasée en plusieurs tranches.

La commune est concernée par le phénomène de retrait/gonflement des argiles. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le territoire est concerné par le risque de sismicité de niveau 2, aléa faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité des sols et des constructions projetées.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU. 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions qui ne sont pas autorisées à l'article 1AU2 sont interdites.

ARTICLE 1AU. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel :

- Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une demande préalable.
- La mise en œuvre de la zone 1AU est soumise au respect d'une orientation d'aménagement.

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (abris de jardin, garages, piscines...).
- Les constructions à usage de commerce, de bureau, de service ou liées à une activité artisanale et sous réserve des conditions cumulatives ci-après :
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels;
 - pour le cas où ces constructions comporteraient des installations classées pour la protection de l'environnement, qu'ils respectent la législation les concernant ;
- Les équipements et installations liés aux services et équipements publics, d'intérêt collectif et celles nécessaires à la desserte par les réseaux

- Les affouillements ou exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient rendus indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols autorisés.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU. 3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes et piétons.

1 – Accès :

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre, après avis du gestionnaire de la voirie.

2 – Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules qu'ils soient privés ou appartenant aux services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour..

ARTICLE 1AU. 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution d'eau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement :

a) Eaux usées domestiques

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à

la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

3 - Réseaux divers :

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent obligatoirement être enfouis.

ARTICLE 1AU. 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE 1AU. 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales à usage d'habitation doivent être implantées :

- soit à l'alignement du domaine public.
- soit avec un retrait de 5 mètres minimum de l'emprise de la voie.

Cette disposition peut ne pas s'appliquer en cas de réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel ni à la sécurité routière.

Les abris de jardins devront se situer à l'arrière de la construction sauf contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE 1AU. 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois :

– à l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de :

- ✓ l'alignement
- ✓ la limite de voie de desserte

la construction en limite séparative est autorisée.

– à l'extérieur de la bande de 25 mètres visée ci-dessus :

La construction de bâtiments est autorisée en limite séparative dès lors que la hauteur des bâtiments n'excède pas 3 mètres avec tolérance de 1,50 mètres pour murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

Cette disposition ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions liées à un service public ou d'intérêt général;
- ✓ aux bâtiments publics.

La construction d'un abri de jardin à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celui-ci n'excède pas 20 m² et 2,50 mètres de hauteur.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m², peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative, sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

ARTICLE 1AU.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus. Elle peut être ramenée à deux mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1AU. 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions devra être en conformité avec les obligations techniques relatives à l'assainissement autonome.

ARTICLE 1AU. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Mesure de la hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 – Hauteur maximale :

1. Construction à usage d'habitation :

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 3 niveaux soit :
- R+1+C aménageable. Le dernier niveau devant obligatoirement se faire dans les combles.

2. Pour les autres constructions :

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 9 mètres mesurés au faîtage.

2 – Cas particuliers, exceptions :

Les bâtiments publics ou d'intérêt collectif, les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE 1AU. 11 – ASPECT EXTERIEUR

Principe général

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

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 ci-dessous détaillés. 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.

Dispositions particulières

1 - Volumes principaux des constructions à usage d'habitation

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires devront être enterrées. En cas d'impossibilité technique, elles seront placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par des végétaux.

Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.

1-1 Les matériaux des murs extérieurs : dominant, partiel

Les constructions principales à usage d'habitation devront être réalisées dans des matériaux présentant l'aspect de la brique (dans la gamme des rouges) et/ou de la pierre blanche et/ou du bois.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...)
- les crépis.

L'enduit de teinte blanche à beige clair est toléré à condition d'être associé :

- à des soubassements goudronnés ou peints de couleur noire, ou réalisés en matériaux de type brique rouge-orangé ou pierre blanche,
- plus, éventuellement à des encadrements d'ouvertures réalisés en matériaux de type brique rouge-orangé ou pierre blanche.

Les couleurs vives sont proscrites.

1-2 Le volume des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Sont interdits :

- les pastiches d'architecture étrangère à la région.

1-3 Les toitures

→ La pente

Les toitures doivent :

- présenter au moins un faitage principal à deux pans,
- avoir des pentes dont l'inclinaison est de 40° minimum.

→ La couverture

Les toitures doivent présenter l'aspect de la tuile de terre cuite de teinte mate rouge-orangé, ou noire mate ou vernissée.

2 - Extensions, garages, annexes et constructions à usage d'activités

1-1 Les matériaux des murs extérieurs: dominant, partiel

Les murs extérieurs des extensions et annexes visibles depuis la voie publique seront réalisés en matériaux identiques à ceux de la construction principale, ou choisis parmi les matériaux préconisés : brique dans la gamme des rouges, pierre blanche, bois.

Les matériaux de type verre, l'aluminium ou le P.V.C. sont autorisés pour les serres et vérandas. Ces dernières devront être situées en pignon ou en façade arrière de la construction qu'elles jouxtent, sauf contraintes techniques existantes.

1-2 Les toitures

Sont autorisés sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, les toits d'une seule pente et ceux ayant un angle de toiture différents pour :

- les appentis, vérandas et les annexes accolées ou non au bâtiment principal
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics

- les équipements de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires...).

Les toitures plates ne peuvent pas représenter plus de 20% de la superficie totale de la toiture.

3 - Clôtures

3-1 Clôtures en bordure de voie

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul doivent être constituées :

- Soit par un mur ou muret en matériaux identiques à ceux de la construction principale, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 2,00 m de hauteur totale, dont 1 mètre maximum pour un mur plein, éventuellement doublé d'une haie d'essences locales;
- Soit d'un dispositif à claire-voie de 2 mètres de hauteur maximum éventuellement doublé d'une haie d'essences locales.
- Soit d'une haie d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres (non soumis à autorisation).

3-2 Clôtures en limites séparatives latérales

En limite séparative et fond de parcelle, la hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 mètres avec possibilité de clôture en maçonnerie de 1 mètre maximum.

En façade arrière de la construction principale, sur une profondeur de 6 mètres maximum, il est possible d'édifier un mur d'intimité d'une hauteur de 2 mètres maximum, en matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Dans le cas de clôtures végétalisées, celles-ci seront constituées d'essences locales (cf. liste en annexe).

Sont interdites :

- Les plaques de béton en clôture (en façade avant et dans la marge de recul).

ARTICLE 1AU. 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors du domaine public. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles, les normes applicables sont les suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement sur la parcelle en plus du garage.
- Pour les constructions à usage de commerces et de services, il est exigé une place de stationnement pour 50 m² d'emprise au sol.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

ARTICLE 1AU. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés et/ou engazonnés.

Quel que soit l'aménagement paysager (clôtures, écran de verdure, aire de stationnement ou espaces verts...) les plantations doivent être composées d'espèces arborescentes et arbustives locales (voir liste en annexe).

Toute intervention sur les haies préservées en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU. 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE

Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

Seule la pose de ces fourreaux et chambres techniques et non le déploiement des réseaux conditionnera l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.