

**Règlement de la zone AU modifié**

## **QUALIFICATION DE LA ZONE AU**

**ZONE A URBANISER QUI PEUT ETRE URBANISEE A L'OCCASION DE LA REALISATION D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTIONS COMPATIBLES AVEC UN AMENAGEMENT COHERENT DE TOUTE LA ZONE ET A CONDITION QUE SOIENT REALISES LES EQUIPEMENTS NECESSAIRES.**

La rédaction des articles 6 à 13 écarte l'application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme tel qu'il est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2007 et qu'il a été modifié par l'article 1 du décret n°2012-274 du 28 février 2012.

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

#### **Article AU 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites**

1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU 2.

1.2 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>, **sauf** :

- s'ils sont rendus nécessaires à la réalisation d'aménagements hydrauliques,
- s'ils sont rendus nécessaires à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics,

1.3 Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales

#### **Article AU 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

##### **Sont autorisées :**

2.1 Dans la zone, les constructions à usage d'habitation devront être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, selon les principes définis dans les orientations d'aménagement et sous réserve que les équipements nécessaires et consécutifs à l'opération soient pris en charge par l'aménageur.

2.2 Les commerces, bureaux, construction à usage d'artisanat, d'une superficie inférieure à 200 m<sup>2</sup> à condition de ne pas relever des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à contrôle ou à autorisation et de n'entraîner aucune nuisance pour le voisinage.

2.3 Les équipements d'infrastructures et constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces aménagements.

2.4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article AU 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.

3.2 Les entrées charrières doivent être implantées à 5m en retrait de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.

3.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.4 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.5 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.

3.6 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle présentant le moins de danger ou de gêne peut être imposé.

3.7 Lorsque la cote altimétrique du terrain est inférieure à la cote altimétrique de la voie le desservant, l'accès direct au sous-sol doit, afin de ne pas recueillir les eaux pluviales de la voirie, être :

- soit situé du côté opposé à cette voie

- soit faire suite à une aire à contre-pente de 5m de long minimum

3.8 L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons, personnes à mobilité réduite...

3.9 Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 2m minimum.

#### **Article AU 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité doivent présenter des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies.

##### **4.1 Eau potable**

4.1.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

La distribution doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

#### **4.2 Assainissement eaux usées**

4.2.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe

Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

#### **4.3 Assainissement eaux pluviales**

4.3.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur.

4.3.2 La gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone à urbaniser dans sa totalité. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.3 Les contraintes techniques à respecter sont précisées dans le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales.

#### **4.4 Electricité, téléphone et télédistribution**

4.4.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.

#### **Article AU 5 – La superficie minimale des terrains constructibles**

*Cet article a été abrogé par la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24/03/2014.*

#### **Article AU 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 Les constructions doivent observer un recul de **35m** depuis l'axe de la RD 925.

6.2 Les constructions doivent observer un recul d'au moins 5 m par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée de tous les autres voies et emprises publiques.

#### **Article AU 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 Les constructions doivent :

- soit observer un recul minimum de 2m
- soit être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.
- soit observer un recul minimum de 20m par rapport aux Espaces Boisés Classés

#### **Article AU 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

8.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

#### **Article AU 9 – L'emprise au sol des constructions**

9.1 L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.

#### **Article AU 10 – La hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

10.1 Un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable, ni 11m au faitage.

#### **Article AU 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords Généralités**

11.1 Toute construction nouvelle doit respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants, le site ou les paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité ni les architectures liées à une démarche HQE.

11.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.3 L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

### **Adaptation au sol**

11.4 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.5 Sur les terrains plats, les seuils des rez-de-chaussée des bâtiments doivent se situer au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la façade. De plus, la cote du rez-de-chaussée doit se situer entre 0,20 m et 0,50m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.6 Sur les terrains en pente, aucune porte de rez-de-chaussée ou de sous-sol ne doit se trouver face au terrain amont. Aucun seuil ne doit se situer au-dessous du terrain naturel mesuré en tout point de la façade.

11.7 Tout propriétaire de construction sur sous-sol devra s'assurer, par des ouvrages appropriés, contre les risques d'inondation de celui-ci.

### **Aspect**

11.8 Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région

- Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, faux marbres ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre.

- L'emploi de tous matériaux ondulés, brillants, métalliques ou plastiques en dehors de ceux éventuellement nécessaires aux dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures.

11.9 Les constructions destinées à l'habitation et l'hébergement hôtelier doivent être constituées d'au moins un matériau traditionnel soit en façade ou en pignon (brique locale, bois, torchis, silex, pierre).

11.10 Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les bardages et les toitures doivent être mats. Leur teinte devra être appropriée à l'environnement.

11.11 D'une manière générale, les tons criards seront exclus. Toutefois, des tons vifs peuvent être autorisés sur de petites surfaces lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

11.12 La teinte des antennes paraboliques doit permettre leur intégration visuelle.

### **Clôtures**

11.13 Les clôtures sur rue existantes peuvent être supprimées.

Si elles sont maintenues, dans le cas où elles nécessiteraient une réédification, le soubassement, d'une hauteur maximale de 0.50m, habillé afin de faciliter son intégration dans le paysage, pourra être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie ; l'ensemble, qui ne devra pas excéder 1.50m, sera alors accompagné d'une haie.

11.14 Des clôtures sur rue peuvent être créées.

Elles seront alors constituées de haies vives à l'alignement. En cas d'ajout d'un grillage à la haie, ce grillage sera placé à l'arrière de la haie depuis la rue. La hauteur sera limitée à 1.50m.

11.15 Les végétaux utilisés en clôtures seront d'essences locales.

11.16 Les murs de plaques sont interdits.

11.17 Les murs de soutènement doivent être habillés afin de faciliter leur intégration dans le paysage.

**De plus, l'aspect extérieur des constructions pourra avoir la forme d'une architecture contemporaine ou d'une architecture liée à une démarche HQE correctement intégrée dans le site ou respecter les alinéas suivants :**

### **Toitures**

11.18 Les toitures doivent être mates de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie.

Le chaume peut être admis.

11.19 Les croupes ne peuvent être admises que sur les bâtiments allongés et leur pente doit être plus prononcée que celle des versants de long-pan du même bâtiment.

11.20 Sauf sur limite séparative, les toitures doivent présenter un débord en pignon et en long-pan de 20 cm minimum.

11.21 Les habitations, y compris leurs annexes jointives ou non, doivent présenter au moins deux versants de pente de 30° minimum.

Toutefois les toitures à une pente isolée sont autorisées pour les constructions annexes de faible volume dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante.

Dans le cas de vérandas ou de verrières, il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

11.22 Dans le cas d'une transformation ou d'une extension, la toiture doit être identique à celle déjà en place.

11.23 Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés ou rapportés sont autorisés.

### **Ouvertures**

11.24 Toutes les ouvertures doivent présenter un linteau et une allège saillante.

### **Article AU 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

12.2 Le sol de ces aires devra rester en partie perméable, pour au moins un tiers de leur surface.

### **Article AU 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

13.1 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement.

Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.2 Toute nouvelle parcelle à bâtir doit être plantée d'au-moins trois arbres de basse ou moyenne tige (arbre fruitier ou arbre feuillu) par fraction de 400 m<sup>2</sup>.

13.3 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espace vert d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article AU 14 – Le coefficient d'occupation du sol**

*Cet article a été abrogé par la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24/03/2014.*

## **SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

### **Article AU 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

### **Article AU 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.