

## Chapitre 1 – Zone à urbaniser AU1

Section 1 : Nature de l'occupation  
et de l'utilisation du sol

### Article AU1 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Les constructions isolées à usage d'habitation.
- 1.2 - Les constructions et installations nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 1.3 - Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles.
- 1.4 - Toute construction ou installation susceptible de créer ou de subir des nuisances, de générer ou de subir des risques incompatibles avec le voisinage d'habitations ou incompatibles avec la capacité des infrastructures et des autres équipements collectifs existants. Cette règle ne s'applique pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.  
Sont notamment visés par le présent alinéa :
- le risque d'incendie,
  - le risque d'altération de la nappe phréatique,
  - les nuisances sonores,
  - les nuisances olfactives,
  - la pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
- 1.5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- 1.6 - Les dépôts de véhicules hors d'usage, de matériaux et de déchets non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.
- 1.7 - Le stationnement isolé de caravane, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, dans la limite d'une caravane.
- 1.8 - Les habitations légères de loisir, résidences mobiles de loisirs, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage.
- 1.9 - L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.

### Article AU1 2 : Occupations et utilisations du sol soumises

*La zone AU1 est une zone à urbaniser sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.*

*Y sont autorisés à condition :*

- *qu'elles ne compromettent pas l'aménagement cohérent de la zone,*
- *qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement,*

*les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- 2.1 - Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1.
- 2.2 - Les opérations d'ensemble à caractère d'habitation ou mixte, à condition que l'opération porte sur 3 lots ou logements au moins.

2.3 - L'extension des constructions existantes, y compris avec changement de destination, ainsi que leurs annexes, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble de la zone.

2.4 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve de :

- correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers de la zone ;
- prévenir les nuisances et dangers de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2.5 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public à l'exception de celles utilisées pour pratiquer des activités engendrant des nuisances et incompatibles avec le voisinage d'habitat.

2.6 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à un usage autorisé dans la zone.

2.7 - Dans les secteurs dans lesquels un pourcentage de logements sociaux est imposé, identifié sur les documents graphiques, au moins 15 % des logements seront des logements sociaux à usage locatif.

Section 2 : Conditions de l'occupation  
et de l'utilisation du sol

### Article AU1 3 : Accès et voirie

*Accès aux voies ouvertes au public*

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

3.3 - Les accès à la voie publique (des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations ...) doivent être regroupés.

3.4 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

3.5 - Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables

*Desserte des terrains par les voies publiques ou privées*

3.6 - Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées à la circulation des véhicules de service public (secours incendie et de collecte des ordures ménagères). Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

3.7 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, elles devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics. Les impasses de plus de 60 mètres sont interdites.

## Article AU1 4 : Desserte par les réseaux

### *Eau potable*

4.1 - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.

### *Assainissement (Eaux usées)*

4.2 - Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

4.3 - En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009.

Pour les constructions nouvelles nécessitant un système d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations.

Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Un minimum parcellaire pourra être exigé en fonction de la nature des terrains, les terrains devant permettre le respect des arrêtés précités.

Ces dispositifs devront permettre le raccordement ultérieur au réseau.

4.4 - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.5 - Le rejet des eaux usées autres que domestiques, notamment agricoles, dans le réseau public d'assainissement ne pourra être admis qu'après autorisation du gestionnaire des ouvrages et si les caractéristiques de l'effluent le permettent.

### *Eaux pluviales*

4.6 - Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et/ou infiltrées sur la parcelle.

4.7 - Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe.

4.8 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

4.9 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage

### *Autres réseaux*

4.10 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux électriques et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

4.11 - - Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les réseaux électriques et de télécommunication seront obligatoirement réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue.

Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux devra être posé sur les façades de la façon la moins visible possible.

## Article AU1 5 : Superficie minimale des terrains

5.1 - En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 (notamment son article 3) et de l'arrêté du 7 septembre 2009, relatifs à l'assainissement autonome (lorsque celui-ci est nécessaire à la construction).

## Article AU1 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - La façade des constructions principales nouvelles doit être implantée, pour tous leurs niveaux, dans une bande de 0 à 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.

6.2 - Toutefois, l'extension des constructions existantes édifiées différemment est autorisée.

6.3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

## Article AU1 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Dans une bande de 20 mètres comptée à partir du recul mentionné à l'article AU1 6.1 :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres ( $D=H/2$ , min. 3 m).

7.2 - Au-delà de cette bande de 20 mètres, comptée à partir du recul mentionné à l'article AU1 6.1 :

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres ( $D=H/2$ , min.3m).

Toutefois, l'implantation des constructions en limite séparative pourra être autorisée :

- pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,00 mètres à l'égout du toit ;
- lorsque la construction projetée s'adosse à des constructions existantes de dimensions sensiblement équivalentes jouxtant déjà la limite séparative.

7.3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

## Article AU1 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Non réglementé.

**Article AU1 9 : Emprise au sol**

9.1 - Non réglementé.

**Article AU1 10 : Hauteur maximale des constructions**

10.1 - La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout des toitures, ne peut excéder 6,00 mètres.

10.2 - La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général tels que châteaux d'eau, pylônes, etc, n'est pas réglementée.

**Article AU1 11 : Aspect extérieur**

11.1 - En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

11.2 - Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect,
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

11.3 - Les projets d'expression architecturale contemporaine sont autorisés en fonction de leur intérêt architectural et de leur degré d'intégration par rapport à l'environnement immédiat. Des dispositions différentes des alinéas 11.6 à 11.23 pourront être admises, s'ils présentent des conceptions innovantes, ou préconisent l'utilisation de dispositifs et/ou de matériaux adaptés à la prise en compte des énergies renouvelables, ou prévoient l'intégration de l'architecture bioclimatique.

*Matériaux*

11.4 - Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire.

*HABITATIONS**Toitures*

11.5 - Les constructions doivent être couvertes avec des toitures à deux ou plusieurs pentes.

Les pentes de toitures seront :

- soit voisines de 35% (ou 19°) ;
- soit comprises entre 85 et 115 % (ou entre 40 et 50 °).

Les toitures seront couvertes en tuiles plates, en tuiles canals ou similaires ou en ardoises.

11.6 - Des pentes et couvertures différentes sont admises :

- en cas de réfection ou extension d'une toiture existante différente ;
- en cas de recherche architecturale, architecture bioclimatique et recours aux énergies renouvelables (toiture terrasse, zinc,...).
- pour les constructions annexes (garages, abris à outils,...) non visibles de la rue.

11.7 - Seuls les châssis de faibles dimensions, plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture et en nombre limité, sont autorisés pour assurer l'éclairage naturel du dernier niveau.

*Murs - Façades*

11.8 - Les enduits seront lissés, talochés ou bruts de lance à granulométrie très fine. Leur couleur se rapprochera de la tonalité des murs traditionnels (gris à beige, enduit chaux).

11.9 - Les façades en bardage seront de couleur neutre, de tonalité moyenne à sombre.

*Ouvertures*

11.10 - Les percements seront nettement plus hauts que larges, dans une proportion entre 1 et 1,3 et 1 et 2.

Toutefois, en rez-de-chaussée, pour le commerce, les percements peuvent être plus larges à condition qu'ils respectent la trame des étages.

11.11 - Les fenêtres seront munies de volets pleins à battants. Les volets persiennés battants sont admis à l'étage. Les volets roulants sont admis à condition que les coffres ne soient pas visibles de l'espace public.

11.12 - Les portes d'entrée devront être simples. Les portes de garage seront pleines.

11.13 - Les bois de fenêtres, les volets, les portes d'entrée et de garage devront être peints sauf bâtiments utilitaires particuliers (gris clair, blanc crème ou couleur pastel). L'aspect brillant et la couleur blanche sont interdits.

11.14 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

*BATIMENTS ANNEXES*

11.15 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Les couvertures et l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

Toutefois, si l'annexe n'est pas visible de la rue et des propriétés voisines, l'utilisation du bois sera admise. Les abris métalliques sont interdits.

*FAÇADES COMMERCIALES*

11.16 - Les façades et devantures commerciales devront respecter le découpage architectural existant. Elles devront respecter et exprimer le principe de composition de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent.

11.17 - Lorsque le rez-de-chaussée a été éventré, les parties vitrées devront exprimer le rythme des percements des étages.

11.18 - Les parties vitrées des devantures commerciales devront présenter un retrait par rapport au nu extérieur de la façade.

11.19 - Les stores devront s'insérer à l'intérieur de l'encadrement des baies. Seuls les stores droits seront autorisés. Des stores corbeilles pourront exceptionnellement être autorisés dans le cas de baies cintrées. Les stores seront en toile, unie et mate.

*CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ET D'EQUIPEMENT COLLECTIF**Toitures*

11.20 - Les bâtiments seront couverts en tuiles plates, en ardoises, ou en plaques de fibres ciments ou bac acier pré laqué de tonalité sombre.

Les couvertures en tôle, d'aspect brillant, et les couleurs vives sont interdites.

Des pentes et couvertures différentes sont admises :

- en cas de réfection ou extension d'une toiture existante différente ;
- en cas de recherche architecturale, architecture bioclimatique et recours aux énergies renouvelables (toiture terrasse, zinc,...).

*Murs - façades*

**11.21** - Les murs enduits (talochés ou grattés) seront d'une couleur se rapprochant de la tonalité des murs traditionnels (ton des pierres du sous-sol, sans être ni gris, ni blanc, ni ocre).

Les façades en bardage seront de deux couleurs au maximum, de couleur neutre, de tonalité moyenne à sombre. Le blanc pur, les couleurs vives et l'aspect brillant sont interdits.

**11.22** - En cas de transformation d'un immeuble existant, les briques de parement sont interdites, comme tout matériau dont l'incrustation porterait atteinte au gros œuvre et empêcherait la restitution ultérieure des matériaux d'origine.

*CLOTURES*

**11.23** - Les murs de clos traditionnels devront, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

**11.24** - Les clôtures sur rue seront :

- soit réalisées sous forme d'un mur bahut en pierres ou enduit à la chaux d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 mètre, surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé ou non d'une haie. La hauteur totale maximale est de 2,00 mètres ; cette hauteur pourra être dépassée si le mur prolonge un mur existant ;
- soit de type végétal, doublé d'un grillage vert, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

**11.25** - Les clôtures en limites séparatives seront de type végétal, doublé d'un grillage vert, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

### Article AU1 12 : Stationnement

**12.1** - Le stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**12.2** - Pour les logements, il est exigé un minimum de 2 places par logement réalisés sur la parcelle. Cette disposition ne s'applique toutefois pas pour les projets d'aménagement de bâtiments anciens.

**12.3** - En cas d'opération d'ensemble, il est demandé d'autre part la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires collectives à raison de 1 place pour 2 logements.

**12.4** - Pour les bâtiments à usage de bureaux ou de commerce, il est demandé une aire de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface utile ou de vente.

### Article AU1 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

**13.1** - Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

**13.2** - Les plantations existantes lorsqu'elles présentent un intérêt, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (essences locales).

**13.3** - Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

**13.4** - Les opérations d'ensemble (lotissement, habitat groupé,...), devront comporter un minimum de 10 % d'espaces verts communs. Pourront être comptées les sur-largeurs de voies au-delà de 10 mètres de largeur (chaussées et bordures comprises).

Section 3 : Possibilités maximales  
d'occupation du sol

### Article AU1 14 : Coefficient d'occupation du sol

**14.1** - Il n'est pas fixé de COS.