

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### Caractère et vocation de la zone :

Zone équipée ou partiellement équipée, de moyenne densité, destinée à recevoir les extensions futures du village pour de l'urbanisation à vocation résidentielle dominante.

L'urbanisation de ce secteur en densification urbaine se fera via une opération d'aménagement d'ensemble avec une vocation à dominante d'habitat.

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en 1AU2.
- 1.2. Toutes les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient excepté celles autorisées à l'article 1AU 2.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.5. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
- 1.6. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.7. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.8. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.9. Les installations de camping et le stationnement des caravanes.

#### **ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.

#### Les constructions et installations ci-après sont admises sous réserve des conditions suivantes :

- que les équipements internes à la zone nécessaires soient réalisés,
- que les constructions participent à l'aménagement global de la zone dans laquelle elles prennent place et à la condition expresse que leur implantation ne remette pas en cause la cohérence urbanistique, architecturale et fonctionnelle de la zone ;
- que l'opération soit inférieure ou égale à 2 hectares.

- 2.2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

- 2.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la présence est compatible et la proximité nécessaire à la vie des quartiers d'habitation avoisinants.
- 2.4. Les ouvrages techniques et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.
- 2.5. Au titre de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.  
Toutefois :▶
  - La reconstruction à l'identique d'une construction détruite à la suite d'une inondation est interdite dans les espaces affectés par un risque d'inondation.
  - La reconstruction à l'identique d'une construction détruite à la suite d'un effondrement de cavités souterraines est interdite dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès**

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage de 5m de large, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2. 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 peut être interdit.
- 3.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès compatible avec la sécurité des usagers sur les voies publiques, compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 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. Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, notamment par la réalisation d'une sortie charretière, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie (5 m minimum), sans qu'il empiète sur cette voirie.  
Il est rappelé que toute création ou modification d'une entrée charretière doit faire l'objet d'une autorisation préalable du service compétent.
- 3.6. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile et être adaptés à l'opération future.

#### **Voirie**

- 3.7. Les voies de desserte ou accès doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères, et favoriser la lisibilité des modes de circulations douces (vélos, piétons, P.M.R.).
- 3.8. Toute voie à créer doit recevoir l'accord des services compétents sur ses caractéristiques.
- 3.9. Les voies nouvelles doivent prévoir un cheminement doux (cycliste et piéton) sécurisé dans l'emprise de la voie ou en site propre, ainsi que le déplacement des P.M.R.
- 3.10. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères ou de livraison, puissent faire demi-tour. En cas d'impossibilité de réaliser une aire de retournement, une organisation de la

collecte des déchets par regroupement en points d'apport volontaires est possible. Le cas échéant, les zones de présentation des déchets devront être : correctement dimensionnées pour accueillir tous les bacs du lotissement, en revêtement stable et équipé d'un surbaissé.

- 3.11. L'ouverture d'une voie privée carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.
- 3.12. Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité le cas échéant, avec les orientations d'aménagements définies par secteur et / ou les préconisations définies à l'échelle métropolitaine.

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

##### Eau potable et électricité

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux publics de distribution d'eau potable et d'électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées.

##### Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

##### Assainissement eaux pluviales

- 4.3. Pour les projets sur des **surfaces inférieures à 3000 m<sup>2</sup>** :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut, d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2 litres / seconde vers un exutoire (réseau, talweg...) sera autorisé.

Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées, soit un stockage de 1 m<sup>3</sup> pour 20 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée.

Le dispositif devra se vidanger entre 24 de 48 heures.

- 4.4. Pour les projets sur des **surfaces supérieures à 3000 m<sup>2</sup>** :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet.

Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable ;

Si la perméabilité du sol n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales d'un événement centennal doit être assurée par un dispositif de stockage / restitution à l'exutoire, avec un débit régulé à 2 litres / seconde /ha aménagé avec un minimum de 2 litres/seconde.

Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviales proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable.

- 4.5. Pour les projets **sans distinction de surface** :

La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.

Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.

Les ouvrages devront se vidanger en moins de 48 heures pour la pluie centennale

Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.

Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

#### Autres réseaux

- 4.6. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution sur le domaine tant privé que public doivent être souterrains.

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

Sans prescriptions particulières.

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

- 6.1. Les constructions doivent être implantées en retrait de l'emprise des voies avec un minimum de 5 mètres

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

- 7.1 Pour les constructions neuves, la distance horizontale à la limite séparative, mesurée normalement à tout point d'une partie de construction devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette façade par rapport au sol naturel mesuré au pied de la façade, avec un minimum de 3 m.
- 7.2 La construction d'un bâtiment sur limite séparative de parcelles est autorisée si sa hauteur est inférieure à 4 mètres sur la limite séparative.

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

- 8.1 Lorsque deux constructions (sauf annexes) implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre les deux constructions doit être égale au minimum à 5 mètres.

#### **ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 40% de la surface totale de la parcelle.

#### **ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

- 10.2. La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur

	<b>1AU</b>
<b>Au faîtage</b>	9
<b>Nombre de niveaux</b>	R+1 ou R + Comble

#### **ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

##### Généralités

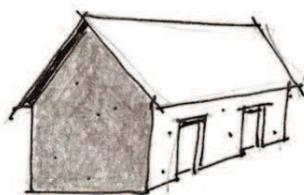
- 11.1. Le permis de construire ou l'autorisation préalable de travaux peut être refusé pour des constructions ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration du ou des matériaux des façades.
- 11.2. Dans un ensemble de construction présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire ou l'autorisation préalable de travaux peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si les compositions des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.
- 11.3. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- 11.4. Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.

##### Adaptation au sol

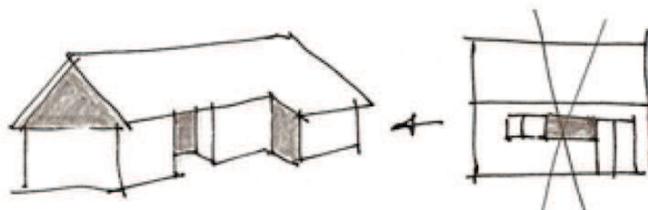
- 11.5. Les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du terrain naturel, et non le terrain naturel à la construction.
- 11.6. Sur les terrains plats, la côte finie du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.

##### Façades

- 11.7. A minima, le R+1 sera habillé d'un essentage bois naturel (bardeau, clin), ardoise, tuile, zinc, ou recouvert d'un enduit d'une teinte sombre.
- 11.8. Les pointes de pignons (entre faitage et égout de toiture) devront avoir une teinte sombre ou de même tonalité que la couverture (essentage ardoise, tuile, habillage zinc, bois, enduit...)



- 11.9. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager. Les teintes ocre, terre, brun ou cendre, teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels sont à privilégier.
- 11.10. Le blanc pur, les tons pierre, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse par des couleurs vives ou sombres pour souligner le parti architectural. Les aplats entre les menuiseries sont toutefois à proscrire.



- 11.11. Les projets d'architecture contemporaine de qualité sont autorisés à condition d'être en harmonie (volume, couleurs, implantation, etc.) avec les bâtiments situés dans l'environnement proche et le site.

#### Menuiseries

- 11.12. Les menuiseries bois et aluminium sont autorisées.
- 11.13. Les menuiseries en PVC témoignant d'un effort d'intégration architecturale sont autorisées.

#### Les toitures

- 11.14. Les pentes des toitures principales seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 40°, réalisés en ardoise naturelles ou artificielles ou en chaume sauf dispositions contraires d'origine.
- 11.15. Pour les équipements publics, sont également autorisés l'emploi de bac acier laqué à joint debout, les toitures monopentes d'une pente supérieure à 10°.
- 11.16. Les toitures terrasses sont autorisées.
- 11.17. Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions en appentis et pour les annexes.
- 11.18. Les fenêtres de toit devront être encastrées dans le matériau de couverture ;  
Les fenêtres de toit devront être implantées dans les 2/3 inférieurs de la couverture ; leur format sera nettement plus haut que large (de rapport hauteur = 1,25 x largeur).
- 11.19. Les lucarnes doivent être à l'aplomb de la façade.  
Les lucarnes doivent être de proportion plus haute que large. Les jouées des lucarnes seront habillées du même matériau que la couverture ou dans la même tonalité (habillage zinc, bois, peinture...).

#### Les clôtures

- 11.20. Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- 11.21. La nature et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 1,80 mètre (à l'intérieur de la propriété), la hauteur des soubassements devra être au maximum de 0,60 mètre..

- 
- 11.22. Les clôtures minérales devront être traitées en harmonie avec les façades des constructions existantes.
- 11.23. Les murs existants en pierre sont à préserver et à reconstruire à l'identique.
- 11.24. Les clôtures végétales seront constituées d'essences locales (confer dispositions générales) et éventuellement doublées d'un dispositif à claire voie à mailles larges pouvant laisser librement circuler la petite faune.
- 11.25. Des clôtures végétales sont obligatoires en limite de l'espace agricole ou naturel
- Extensions, annexes jointives :
- 11.26. Le projet ne doit pas dénaturer la composition architecturale initiale.
- 11.27. Les matériaux et couleurs devront respecter les tonalités dominantes environnantes / ou du bâtiment principal.
- 11.28. Tout pastiche d'architecture traditionnelle est interdit en dehors de l'architecture traditionnelle locale.
- 11.29. Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois sont interdits.
- 11.30. Les couvertures seront :
- soit identiques à celle de la construction existante,
  - soit en zinc voire en bac acier laqué à joint debout.

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

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2 Des aires de stationnement sont exigées, à raison d'un minimum de 2 places par logement individuel ou groupé, aménagées dans la propriété.
- 12.3 Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins inhérents à l'activité..
- 12.4 Un emplacement réservé au stationnement des vélos est imposé par logement. Il doit être prévu de manière pratique et sécurisée.
- 12.5 Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilité des sols.

#### **ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS**

- 13.1. Les espaces libres intérieurs de toute construction et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.2. La surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 40% de la surface de la propriété.

- 
- 13.3. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées d'essences locales (voir annexes).

### **SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AU 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans prescriptions particulières.

#### **ARTICLE 1AU 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans prescriptions particulières.

#### **ARTICLE 1AU 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- 16.1 Les nouvelles constructions le nécessitant devront être raccordées au réseau de communications numériques.