

## TITRE 3 : DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### CHAPITRE 1 : ZONE 1AU

#### CARACTERE DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU est destinée, à court terme, à l'accueil d'une urbanisation à dominante d'habitat. Ce secteur devra être urbanisé dans le cadre d'une opération d'ensemble dans le respect des principes exposés dans l'orientation d'aménagement du « secteur Saint-Pierre ». Dans le cadre de cette opération d'ensemble, il est recommandé de s'inscrire dans une démarche de développement durable de type HQE.

Un objectif de 10% de logements locatifs sociaux a été défini dans l'orientation particulière d'aménagement du secteur « Saint Pierre ». Cet objectif s'applique à l'ensemble des zones AU. Ce pourcentage pourra être adapté pour des motifs de cohérence d'aménagement en fonction des différentes zones AU de sorte que le pourcentage puisse être vérifié au niveau de l'ensemble des zones AU.

#### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

##### ARTICLE 1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage industriel.
2. Les constructions à usage agricole.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles visées à l'article 1AU2 2°.
4. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes tels que prévus au j de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme et au e) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
5. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tel que prévu au d) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu au c) de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme et au c) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue à l'article R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme.

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

1. La zone 1AU doit être aménagée sous la forme d'une opération d'ensemble et dans le respect des principes exposés dans l'orientation d'aménagement du secteur Saint-Pierre.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
3. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers, etc.).
4. Les piscines d'agrément des habitations ainsi que leur local technique et dispositifs de sécurité, à condition que l'emprise au sol de la piscine n'excède pas 80 m<sup>2</sup> et celle de l'annexe technique située à proximité immédiate de l'ouvrage ne dépasse pas 10m<sup>2</sup> de SHOB et 2,50 m. de hauteur maximum.

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

#### **ARTICLE 1AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.  
A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur le fonds voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

Les voies en impasse, publiques ou privées, devront comporter une palette de retournement à leur extrémité afin de permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

#### **ARTICLE 1AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

- a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains devront garantir l'écoulement direct des eaux pluviales vers le réseau d'évacuation.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, le débit de fuite après aménagement ne devra pas être supérieur à celui avant aménagement.

Des systèmes de récupération des eaux pluviales provenant des toitures devront être étudiés et pourront être mis en place.

### 3. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution (télécommunications, électricité, gaz) doivent être établis en souterrain.  
Des adaptations peuvent toutefois être admises après avis des services compétents.

#### **ARTICLE 1AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

NEANT

#### **ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en arrière de l'alignement à une distance ne pouvant être inférieure à 5 m.

#### **ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### Définition des limites séparatives :

Il existe deux types de limites séparatives :

- Les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies et emprises publiques,
- Les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés.

##### Définition du prospect :

Il est défini par l'expression d'un rapport entre deux variables :

- La distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point le plus proche de la limite parcellaire,
- La différence d'altitude (H) entre ces deux points.

Si elles ne sont pas implantées sur les limites séparatives, les constructions doivent donc s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche, celle-ci devant être au moins égale à la moitié de la différence d'attitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L > H/2$ ).

Les ouvrages de faible emprise et de faible hauteur tels que les souches de cheminées, les machineries d'ascenseurs n'entrent pas en ligne de compte pour le calcul.

Les saillies de toiture, balcons, motifs de façades, éléments de superstructure liés à l'utilisation des énergies renouvelables ne sont pas pris en compte pour le calcul dans la limite de 0,80 m. de profondeur.

Les règles de calcul ci-dessus ne s'appliquent pas aux locaux techniques d'intérêt public (postes de distribution électrique, abris réservés aux conteneurs d'ordures ménagères, etc.).

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m. par rapport aux limites séparatives.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ( $L > H+H'/2$ ).

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux constructions à destination d'équipements publics,
- Aux piscines non couvertes,
- Aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 10 m<sup>2</sup> de SHOB et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,50 m. mesurée du terrain naturel à l'égout du toit.

#### **ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

NEANT

#### **ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTONS**

##### Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la voie de desserte jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

##### Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

##### Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres (exception faite des ouvrages techniques publics) au point le plus bas.

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise en cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

### **ARTICLE 1AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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. »

Toute construction devra participer à la mise en valeur du paysage naturel ou urbain existant, par la conception du plan masse, de l'architecture et du paysage. Les murs séparatifs, les murs pignons, les murs de clôtures, les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les constructions seront conçues soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Cependant, tout projet innovateur en terme de paysage et de développement durable (gestion des eaux de pluies, énergie renouvelable) peut, sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux), être accepté. A défaut, les dispositions énoncées au présent article s'appliquent.

#### **1) Façades**

Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et les murs aveugles, doivent être traitées avec le même soin. Sont autorisées les enduits et partiellement les briques de parement, les bardages en bois et les pierres.

#### **2) Toitures**

Les toitures seront recouvertes de tuiles canal de couleur rouge. Les pentes de ces toitures formeront avec l'horizontale une pente comprise entre 30 et 33%. Les panneaux solaires en toiture sont autorisés à condition que la partie visible depuis les voies et espaces publics soit intégrée dans le plan de couverture.

#### **3) Enseignes**

Pour les commerces, les enseignes doivent être intégrées aux volumes architecturaux.

#### **4) Clôtures**

En bordure des voies publics ou privées, la clôture sera constituée :

- Soit d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 1,60m, recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sera en harmonie avec les constructions avoisinantes,
- Soit d'un mur de 0,5 à 0,8 m. de hauteur surmonté d'une grille et doublé ou non de haies vives, l'ensemble ne pouvant dépasser 2 m.

Les canisses, panneaux de bois, tôles sont interdits.

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne dépassera pas 2 m.  
Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage doublé d'une haie vive,
- Soit d'un mur enduit sur les deux faces.

### **ARTICLE 1AU12 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des places de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelles et individuelles groupées : il est exigé deux places de stationnement ou de garage par logement à l'intérieur de la propriété.  
Dans l'opération d'ensemble, il sera également aménagé une place de stationnement visiteurs pour 2 logements.
- Pour les activités de services et de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre net,
- Pour les établissements commerciaux, il est exigé une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre net. La création de commerces et la transformation de logements en commerces aboutissant à la création de moins de 50 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre net sont dispensées de cette obligation.
- Pour les hébergements hôteliers, il est exigé une place de stationnement par chambre.

Cette obligation est applicable :

- Pour les constructions nouvelles,
- Pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création d'un nouveau logement,
- Pour le changement de destination des constructions existantes.

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture et d'urbanisme de réaliser sur le terrain propre à l'opération les places de stationnement requises, le pétitionnaire peut toutefois, sous réserve de l'accord de la commune, être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à l'intérieur d'un rayon minimum de 100 mètres autour de l'opération, les surfaces de stationnement qui leur font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

### **ARTICLE 1AU13 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres des parcelles bâties devront être aménagés en espaces verts sur un minimum de 50% de leur superficie totale. Ces espaces seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par fraction de 50 m<sup>2</sup> de surface non construite.

Les aires de stationnement doivent également être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les plantations d'arbres seront majoritairement constituées d'essences locales.

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Définition : le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher constructible hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol.

Le COS applicable à la zone 1AU est fixé à 0,30.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

Conformément à l'article L.128-1 du Code de l'Urbanisme, un dépassement du COS est autorisé, dans la limite de 20%, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.