
TITRE 3
DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES À URBANISER

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1

CARACTERE DE LA ZONE AU1

Cette zone est destinée à recevoir un développement organisé de l'urbanisation sous forme d'habitat individuel ou de petits collectifs, avec une mixité des fonctions urbaines.

Les voies et réseaux existants à la périphérie immédiate de chacune des zones AU1 ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans ces différentes zones.

Un secteur AU1/ est destiné aux équipements de sports et de loisirs.

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans la zone de protection des édifices classés ou inscrits, dans les sites inscrits, classés ou en instance de classement (article L 430.lc du Code de l'Urbanisme).

Conformément à l'article R 111.3.2. du Code de l'Urbanisme et au terme de la Loi du 27 septembre 1941 portant réglementation sur les fouilles archéologiques, le Service Régional de l'Archéologie demande à être informé des travaux affectant le sous-sol (cf. Plan des secteurs archéologiques - Rapport de Présentation).

ARTICLE AU1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits en zone AU1 stricte :

- l'aménagement de terrains de camping,
- l'aménagement de terrains de stationnement des caravanes, les stationnements de caravanes isolées, et les habitations légères de loisirs.
- les entrepôts,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules visés au paragraphe (b) de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, et les dépôts de véhicules usagés.
- les garages collectifs de caravanes.
- les installations agricoles ou forestières.
- les constructions à usage industriel.
- les constructions à usage hôtelier.

Sont interdits en secteur AU1/ :

- les constructions et installations à usage : commercial, hôtelier, artisanal, industriel, ou d'entrepôts,
- les constructions et installations à usage agricole ou forestier,
- les aires de stationnement, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes,
- les carrières.

ARTICLE AU1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dispositions communes à toute la zone AU1 (AU1 et AU1) :

- Toute zone AU1 qui ne serait pas urbanisée au cours d'une tranche unique, devra être aménagée en compatibilité avec les orientations du P.A.D.D., telles qu'elles sont définies pour chacune des zones AU1.
- Les constructions et installations ne sont admises que : si le parti d'aménagement ne crée pas d'enclaves inconstructibles et reste cohérent avec les orientations d'aménagement du P.A.D.D. définies pour les différentes zones AU1 qui ne seraient pas urbanisées au cours d'une tranche unique.
- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement applicable à la zone, l'autorisation, par exception au règlement ci-après, peut être accordée pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdits articles, ou qui sont sans effet à leur égard, (sous réserve évidemment de la conformité aux autres articles du règlement et aux autres dispositions éventuellement applicables à la zone).

En zone AU1 stricte (c'est à dire dans l'ensemble de la zone AU1 à l'exception du secteur AU1) :

- Les occupations et utilisations du sol à usage d'activités ne sont admises que si elles n'induisent pas des dangers ou nuisances incompatibles avec le voisinage et l'environnement,
- Les occupations et utilisations du sol à usage d'activités autorisées dans la zone devront être intégrées au volume d'un bâtiment à usage principal d'habitation.

Dispositions applicables en secteur AU1 uniquement :

- Les bâtiments et installations admis en secteur AU1/ (bâtiments fonctionnels, habitations, bureaux, locaux de direction ou de surveillance, services...) doivent être directement liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol suivantes :
 - l'aménagement et le fonctionnement des terrains de camping et de stationnement de caravanes,
 - l'aménagement et le fonctionnement des équipements de sports et loisirs tels que tennis, piscine, club hippique, parc de loisirs.
 - la réalisation d'équipements d'infrastructures ou d'équipements collectifs, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics,
- Pour les constructions existantes dont l'usage n'est pas lié aux activités ci-dessus (camping, sports et loisirs, équipements publics), ne sont admis que :
 - les aménagements et extensions mesurées,
 - les changements de destination,
 - la reconstruction après sinistre sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination,
 - la création de leurs annexes fonctionnelles (abris de jardin, garages et annexes).

ARTICLE AU1 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Zone AU1

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.

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

II - Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE AU1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

2-1 - Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Dans le deuxième cas, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

2-2 - Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE AU1 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

Zone AU1

Dans les ensembles de constructions à usage d'habitation, toute liberté est laissée en ce qui concerne l'implantation des constructions le long des voies internes de l'opération.

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, PTT, TDF, services de voirie).

ARTICLE AU1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

ARTICLE AU1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU1 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU1 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres exclus, ne doit pas excéder 3 niveaux (R + 1 + combles).

Pour les petits collectifs, la hauteur ne devra pas excéder 4 niveaux (R + 2 + combles).

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

ARTICLE AU1 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain.

L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, ainsi que la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, pourront être autorisées.

CONSTRUCTIONS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION ET LEURS EXTENSIONS

Elles respecteront les principes suivants :

Zone AU1

- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures,
- les annexes telles que garages, remises, celliers... ne devront être que le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux,
- les balcons et escaliers extérieurs seront intégrés au volume du bâtiment,
- les talus artificiels sont interdits,
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

1) Toitures

Elles seront à deux pans ou consisteront en un jeu de toitures à deux pans.

Les toitures à quatre pans ne seront autorisées que si la faîtière est d'une longueur supérieure ou égale à 8 m.

La pente des toits des bâtiments principaux sera comprise entre 80 et 110%. Les galeries pourront avoir une pente plus faible de 30 % minimum.

La pente des toits des bâtiments annexes sera de 35 % minimum.

Les extensions pourront se faire avec une pente de toit identique à celle du toit des bâtiments existants.

Les couvertures seront exécutées au moyen de tuiles plates ou mécaniques de teintes nuancées, légèrement brunies, rouge foncé, aspect patiné (teintes traditionnelles de la région).

Sont interdits les lucarnes rampantes et les chiens assis.

Sont interdites les toitures à un seul pan couvrant la totalité du bâtiment, sauf pour les bâtiments annexes de faible superficie (10 à 15 m²) et dont la largeur de pignon est limitée (3 m).

2) Façades

Sont interdits les enduits blancs, gris ciment ou de couleurs vives.

Leur couleur devra être semblable à celles des enduits traditionnels de la région (tons non clairs).

3) Matériaux

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.

Est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.

4) Clôtures sur rues

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées.

Elles pourront être constituées :

- soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal),
- soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie,

Zone AU1

- la hauteur totale ne devra pas dépasser 1 m 50.

5) Extension et aménagements des bâtiments existants non conformes :

Des dispositions différentes des règles des paragraphes 1 et 2 ci-avant pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.

Est interdit toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.

Est interdit l'emploi de la tôle ondulée brute et du fibrociment teinte naturelle. Pour les bâtiments d'activités seront préférés les bardages couleurs ou bardages bois permettant une meilleure intégration au paysage.

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages d'infrastructure type transformateurs qui devront cependant être d'un volume simple et d'une teinte sombre uniforme afin qu'ils se fondent dans leur environnement.

ARTICLE AU1 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Article L 421-3 du Code de l'Urbanisme : (...) Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. (...)

Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Zone AU1

Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils. Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

ARTICLE AU1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 2 du règlement).

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.

Dans les lotissements, des espaces verts communs à tous les lots et adaptés aux caractéristiques du lotissement pourront être exigés.

ARTICLE AU1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,40.

Dans le secteur AU1/, il n'est pas fixé de Coefficient d'occupation du Sol.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, aux équipements d'infrastructure, ni aux serres.