

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond au secteur non équipé destiné à recevoir une urbanisation à vocation principale d'habitat, sur le court terme.

La zone fait l'objet d'une servitude de mixité sociale, introduite par l'article L.123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme.

RAPPELS

- L'édification de clôture et certaines constructions nouvelles doivent être précédées d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421 et R.421 du Code de l'Urbanisme. Conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration sur l'ensemble du territoire communal.
- Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'urbanisme sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.
- Les découvertes fortuites de vestiges archéologiques, à l'occasion de travaux quelconques, doivent être signalées au Maire de la commune conformément aux articles L.531-14 et L.531-16 du code du patrimoine.
- Dans les EBC, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (art. L 130.1 du Code de l'Urbanisme).
- Des éléments patrimoniaux bâtis et végétaux sont répertoriés, au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme. Le pétitionnaire doit se soumettre au régime déclaratif pour toute modification sur ces éléments et déposer un permis de démolir préalablement à la destruction de bâtiments protégés.
- La zone 1AU est concernée par les prescriptions applicables aux zones inondables, développées en titre 6 du présent règlement.

ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Industries
- Dépôts de matériaux, de rebus, de véhicules usagés, de matériaux inertes et d'ordures
- Stationnement de caravanes (hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées)
- Affouillements et exhaussements de sol autres que ceux nécessaires aux constructions et aménagements autorisés à l'article 1AU2
- Constructions à usage agricole ou forestier
- Entrepôts
- Installations classées pour la protection de l'environnement
- Carrières
- Terrain de camping

ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur « du Moine au Bourg », et de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admises toutes les occupations du sol relevant des fonctions urbaines.

La zone 1AU faisant l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation « du Moine au Bourg » développera à minima 50 logements.

La zone 1AU est soumise à une servitude de mixité sociale, en application de l'article L.123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme. A ce titre, l'aménagement devra prévoir au minimum 20% de logements locatifs aidés.

Rappel de l'article : « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Un refus peut être opposé pour les constructions qui nuiraient à la sécurité et à la salubrité publique.

ARTICLE 1AU 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès peut être exigé sur l'une des voies qui présente le moins de risques pour la sécurité.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

2. Voirie

Les voiries nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une emprise adaptée à l'usage qu'elles supportent.

Elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et de ramassage des ordures ménagères.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante.

Les nouvelles voies en impasse, uniquement lorsqu'elles sont nécessaires, doivent permettre de faire demi-tour, et se poursuivre par un cheminement doux, permettant aux deux roues non motorisés et aux piétons de relier une emprise publique, sauf impossibilité technique.

ARTICLE 1AU 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable

Le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire par une conduite suffisante conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et aux dispositions du syndicat intercommunal compétent en la matière.

Les installations doivent être équipées après compteur, d'un dispositif anti-retour.

L'utilisation d'eau provenant de pompage, de puisage, de récupération des eaux pluviales, est autorisée pour les usages non domestiques, dans le respect de la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau public est obligatoire par un dispositif de type séparatif.
- Le rejet des activités, lorsqu'il est autorisé, doit être assorti d'un prétraitement.

2.2 Eaux pluviales et ruissellement

- Les eaux pluviales doivent être absorbées en totalité par le terrain.
- En cas d'impossibilité d'infiltration :
 - les projets individuels mettront en œuvre une récupération et une rétention des eaux de toiture ;
 - les opérations d'ensemble mettront en œuvre une récupération et une rétention de l'ensemble des eaux pluviales de l'aménagement. Pour les projets d'une superficie supérieure à 1 ha, il conviendra également de gérer les eaux pluviales issues du bassin versant amont.
- Le rejet des eaux pluviales s'effectuera de préférence vers le milieu naturel. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront orientées, sous réserve d'accord de la collectivité, vers un réseau séparatif des eaux pluviales et en dernier ressort et également sous réserve d'accord de la collectivité dans un réseau unitaire.
- Les dispositifs mis en œuvre respecteront les prescriptions formulées dans le zonage eaux pluviales en ce qui concerne les débits de fuite, la période de retour de dimensionnement de l'ouvrage et les volumes de rétention et/ou régulation.

- Le raccordement au réseau public est obligatoire par un dispositif de type séparatif.
- Les aménagements nécessaires sont à la charge des constructeurs.
- Si nécessaire l'évacuation des eaux doit être assortie d'un pré traitement.
- Au cas où la rétention des eaux pluviales d'une opération d'ensemble a été prévue par l'infrastructure communale, ladite opération pourra directement s'y rejeter. La commune pourra préciser les préconisations pour le rejet direct au réseau.

3. Réseaux secs, télécoms et aménagement numérique

Les réseaux secs et les branchements de réseaux doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions pourront s'implanter en limite d'emprise publique ou de la limite qui s'y substitue et des voies privées ouvertes à la circulation, ou en retrait de minimum 3 mètres par rapport à ces limites.

Exceptions faites :

- dans le cas d'extension ou de réfection de constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas de danger pour la circulation,
- dans le cas d'opération d'ensemble.

Les annexes d'une emprise au sol de moins de 12 m², les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages techniques et les équipements d'infrastructures ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE 1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation en limite séparative est autorisée à condition que la construction n'excède pas une hauteur de 3 mètres à l'égout du toit, avec un mur aveugle.

En cas de recul, celui-ci doit être supérieur ou égal à 3 mètres.

Des exceptions sont autorisées pour une implantation différente dans la continuité des constructions existantes ne répondant pas à ces critères.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques.

ARTICLE 1AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions devra respecter une hauteur maximum correspondant à l'ensemble formé par un rez-de-chaussée et deux niveaux.

ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTÉRIEUR

1. Généralités

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Au titre de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessous pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades...).

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- Les toitures à un seul versant ne sont admissibles que pour les bâtiments de faible volume s'appuyant contre un mur ou un autre bâtiment plus haut.
- les toitures terrasses sont autorisées pour des éléments de liaison entre deux constructions.
- La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 50 pour cent, hormis pour les bâtiments de faible volume précités. Cette disposition ne s'applique pas aux toitures végétalisées, dont la pente peut être comprise entre 0% et 30%.

3. Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- les teintes des façades (enduits, badigeons, bardages) rappellent les teintes naturelles de pierres, briques, terre, bois ou pisé ; les couleurs vives et foncées pures sont interdites.
- les menuiseries, ferronneries, huisseries, systèmes d'occultation et bardages bois de faible superficie seront peints ou teintés ; ils ne devront pas être de couleur vive ; les blancs purs brillants sont interdits.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

4. Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs ; les clôtures végétales sont possibles.
 - Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
 - La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètre ; elle peut être doublée d'une clôture végétale d'essences locales
 - Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les nouvelles plantations de haies seront constituées d'essences diversifiées et indigènes (voir la liste indicative en annexe).

ARTICLE 1AU 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.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- 1,5 place par logement créé pour les constructions à usage d'habitation, y compris visiteurs
- pour les bureaux et services, 4 places par tranche indivisible de 100 m² de surface de plancher,
- pour les hôtels, une place par chambre,
- pour les restaurants, une place par 10 m² de salle de restaurant et/ou café-bar,
- pour les autres constructions (artisanat, commerces...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération la totalité des emplacements de stationnement exigés, peuvent être admis :

- l'aménagement des places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération. Leur réalisation doit alors être prévue dans les délais de mise en service des constructions.
- le versement de la participation qui dispense d'aménager des places de stationnement, conformément aux articles R.332-17 et suivants du Code de l'urbanisme.

Toutefois, la règle ne s'appliquera pas pour les exceptions suivantes :

1. Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas
2. Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les plantations existantes devront être respectées ou remplacées.

Les plantations d'essences locales sont imposées (voir la liste indicative en annexe).

ARTICLE 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non réglementé

**ARTICLE 1AU 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
NUMERIQUES**

Non réglementé