

CHAPITRE AU1

Zone d'urbanisation future, sous forme d'opérations d'ensemble, et à destination principale d'habitat.

La zone AU1 comprend :

- un secteur AU1a, où seront réalisés un ensemble de collectifs et de constructions à usage d'habitation. Il présente des dispositions particulières aux articles 10 et 14,

Le sous secteur indicé i (AU1i) correspond à la zone inondable, Les sous sols sont interdits ainsi que les remblais, les clôtures doivent laisser le libre écoulement des eaux et bénéficie de dispositions particulières aux articles 1, 2, 11.

L'urbanisation de chaque secteur sera réalisée sous forme d'une opération d'ensemble.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les établissements ou installations à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles ou artisanales,
- Les activités nécessitant l'hébergement d'animaux,
- Les commerces de plus de 300m² de surface de vente
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de toute nature.

En secteur AU1i, inondable, sont interdits :

- Les reconstructions après sinistre causé par l'inondation,
- Tout remblai ou endiguement nouveau est interdit.
- Les clôtures de toute nature susceptibles de faire obstacles à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux, en particulier, les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens d'écoulement des crues,
- Les sous sols,
- Des dispositions particulières pourront être prises pour interdire l'implantation des bâtiments à proximité immédiate des rivières.

ARTICLE AU1 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'urbanisation de chaque secteur doit être réalisée sous forme d'une opération d'ensemble.

Les projets d'occupation et d'utilisation du sols non interdits à l'article 1 doivent être réalisés dans le cadre d'opérations compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

Ces opérations peuvent être effectuées à condition :

- qu'elles ne compromettent ou ne rendent plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone ;

- que les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

Sont soumis à conditions particulières :

- Les constructions à usage de bureaux, et services, qui doivent être liées aux opérations d'habitat.
- Les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont en rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et des espaces libres. La superficie des affouillements ou exhaussements du sol restera inférieure à 100 m² et leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, dans le cas d'un affouillement, n'excèdera pas 2 m, sauf dans le cas d'infrastructure d'intérêt public
- Les équipements d'intérêt général ou collectif et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux, sous réserve de leur intégration au site et aux paysages,
- Les piscines seront raccordées au réseau public d'assainissement.

En secteur AU1i, inondable :

- Les constructions nouvelles peuvent être autorisées, dans la mesure où elles ne gênent pas l'écoulement des eaux, et s'il est possible d'assurer la sécurité des personnes et des biens.
- Le plancher le plus bas doit être rehaussé au minimum de 0,20m par rapport au niveau de la crue centennial ou à défaut des plus hautes eaux connues ou estimées.
- Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage. Elles devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances (titre I article 5, pages 6 à 8).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès destinés à la desserte d'une habitation doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

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.

2 - VOIRIE

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une plate-forme permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, notamment de défense contre les incendies, de faire aisément demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Les voies d'accès en impasse auront une longueur maximale de 40 mètres.

ARTICLE AU1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public.

2. - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou aménagement devra se conformer au schéma général d'assainissement (SGA) de la commune, d'avril 2001, qui prend en compte, entre autres, le risque d'inondation ainsi que les mesures techniques réglementaires.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée aux collecteurs publics par l'aménagement d'un réseau séparatif interne.

Les évacuations d'eaux ménagères et matières usées sont interdites dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires aux libres écoulements 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 **sur son terrain** des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il est recommandé d'utiliser au maximum l'eau de pluie collectée par les gouttières.

L'objectif est de limiter ou de retarder dès la source les arrivées d'eau de pluie au réseau pluvial, et d'économiser et de préserver la ressource en eau potable.

Des cuves enterrées ou non pourront être installées ainsi que des puits d'infiltration.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 50 véhicules doit être équipé d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

3. - AUTRES RESEAUX

a) Électricité – télécommunication

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être enterrés.

b) Télévision

Dans les groupes d'habitations collectives comportant plus de 10 logements, il est conseillé d'avoir recours à une antenne collective de télévision.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du constructeur.

ARTICLE AU1 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Non réglementé, dans la limite du respect des autres articles.

ARTICLE AU1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent respecter les alignements qui s'imposent. Il s'agit des alignements figurant sur le plan des servitudes et plan des alignements en annexe.

Si aucun recul ne figure au plan, les constructions doivent être édifiées en retrait de **5 m minimum** des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer ainsi que des emprises publiques (places, jardins, parvis,...).

Des dispositions différentes peuvent être appliquées dans le cas d'une opération d'ensemble ou de groupements d'habitation définissant des règles propres, où le retrait sur l'alignement peut varier s'il contribue à améliorer la qualité urbanistique du projet, soit : sous la réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement, et à condition de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ; dans ce cas, le retrait par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ne peut être inférieure à 3 mètres ; cette distance peut toutefois être ramenée à 1 mètre en bordure des voies intérieures (voirie tertiaire) à un groupement d'habitation ou à une autorisation valant division.

Pour les terrains situés en bordure de deux voies ouvertes à la circulation et sauf indications particulières portées sur les documents graphiques, la règle ne s'applique que sur la voirie principale.

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc...).

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

Les constructions ou installations nouvelles peuvent être édifiées sur une ou les deux limites latérales. A défaut, les marges d'isolement par rapport à ces limites s'imposent.

Si le bâtiment ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au faîtage, au droit des limites séparatives, avec un minimum de 3 mètres.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc...).

CAS PARTICULIERS

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté de plusieurs limites séparatives si leur hauteur totale n'excède pas 3,60 m.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc...).

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être séparées par une distance d'au moins 4 m.

ARTICLE AU1 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE AU1 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définition en annexe)

La hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel au faitage ne peut pas excéder 8 mètres. Un seul étage habitable est autorisé dans les combles. La hauteur maximale des constructions couvertes en terrasse, mesurée du sol naturel au couronnement (ou à l'acrotère), ne peut excéder 6,50 m.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les caractéristiques et les conditions techniques justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Dans le secteur AU1a, la hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée du sol naturel, au point médian de l'emprise du bâtiment, jusqu'à l'égout du toit **ne peut excéder 9 m**. La hauteur maximale des constructions couvertes en terrasse, mesurée du sol naturel au couronnement (ou à l'acrotère), ne peut excéder 7,30 m.

ARTICLE AU1 11 - ASPECT EXTERIEUR

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère du centre bourg (bâti existant, environnement bâti...). Les projets contemporains de qualité, témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu bâti environnant peuvent être autorisés.

Les projets s'inspireront du **cahier de recommandations architecturales**.

Les constructions principales, les annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits (carreaux de plâtre, briques creuses, béton préfabriqué, parpaings, tôle...).

Les couleurs vives, ou le blanc pur sont interdits en façades ou en toiture, sauf pour des détails ponctuels.

Dans les secteurs inondables AU1i, les remblais sont interdits.

Toitures

Les toitures seront à deux versants avec une pente comprise entre 35° et 50°.

Les ouvertures en toiture pourront se faire de préférence par des lucarnes traditionnelles, de proportion verticale, ou par des châssis de toit entièrement encastrés dans l'épaisseur du toit.

Les dimensions des châssis de toit ne seront pas supérieures à 1,35 m.

Les toits terrasses couvrant l'intégralité des bâtiments principaux sont interdits.

ARTICLE AU1 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire, le nombre de places minimum fixé à l'annexe du présent règlement.

L'accès aux places de stationnement, en bordure d'une voie publique ou privée, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

Un minimum de deux places par logement est imposé.

Pour toute nouvelle construction comportant plus de 10 logements, la moitié au moins des stationnements correspondant aux logements créés seront intégrés au bâtiment.

ARTICLE AU1 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales ou exotiques variées et mélangées. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage.

Les parties de terrain, non construites, d'une superficie de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m² d'espace non construit.

Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m².

Coefficient d'espace vert (CEV) : une superficie minimale de 60% de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts.

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

L'aménagement, d'espaces verts et d'emplacements pour les jeux, devra être prévu pour toute construction d'ensemble ou construction publique.

Les opérations de lotissement devront comporter au moins 20% d'espaces communs affectés à la voirie et aux espaces verts.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1 14 - Supprimé