



## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

---

#### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone à urbaniser peut accueillir des constructions à usage principal d'habitation, ainsi que des constructions à usage de services et d'activités diverses, compatibles avec l'habitation. L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone, qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Les secteurs pourront s'urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone ou suivant une opération d'ensemble.

Elle comporte 7 secteurs soumis à des conditions particulières d'occupation des sols et d'ouverture à l'urbanisation explicitées dans ce règlement et dans la pièce "Orientations d'aménagement" :

- le secteur 1AU1, coup par coup autorisé et aménagement de la rue des Mésanges,
- le secteur 1AU2, 3 lots minimum par opération d'aménagement pour l'ouverture de la zone,
- le secteur 1AU3, opérations d'ensemble successives sur la zone et coup par coup autorisé pour les constructions,
- le secteur 1AU4, coup par coup autorisé suivant plan d'ensemble,
- le secteur 1AU5, 3 lots minimum par opération d'aménagement,
- le secteur 1AU6, opération de 3 lots minimum pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone,
- le secteur 1AU7, opération de 3 lots minimum pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone,
- le secteur 1AU8, au coup par coup suivant la création du réseau d'assainissement,
- le secteur 1AUd, réservé aux équipements collectifs.

#### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Rappels.

##### 1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

##### 2 - Les espaces boisés non classés au Plan Local d'Urbanisme restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.

---

#### ARTICLE 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

- Les nouveaux sièges d'exploitation agricole.
- Les nouveaux bâtiments agricoles, sauf ceux à vocation pédagogiques et liés à l'école d'agriculture.

- Les entrepôts commerciaux, établissements et installations classées ou non entraînant pour le voisinage des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec le caractère de la zone et ayant des exigences de fonctionnement incompatibles avec les infrastructures (voirie et réseaux divers) et les équipements collectifs existants.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
- Les terrains de camping.
- Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R.443-13-2° du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol hors emprise de la construction et de ses accès.
- Les carrières.

---

**ARTICLE 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

---

- L'extension d'entrepôts commerciaux, d'établissements et d'installations classés ou non, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec le caractère de la zone et que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures (voiries et réseaux divers) et les équipements collectifs existants.

- Toutes constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article 1AU1, à condition qu'elles s'inscrivent :

- . soit dans une seule opération portant sur la totalité de la zone,
- . soit dans plusieurs opérations successives et coordonnées s'intégrant dans un schéma d'organisation couvrant l'ensemble de la zone et localisant les équipements essentiels, notamment la voirie et les réseaux divers, ainsi que les éléments structurants (espaces verts, places,...) en fonction du site et de la morphologie souhaitée pour la zone. Chaque opération pouvant être réalisée en plusieurs tranches.

Les équipements réalisés à l'occasion de chaque opération ou de chaque tranche d'opération devant être dimensionnés pour répondre aux besoins engendrés par l'urbanisation prévue sur la totalité de la zone. Des principes d'aménagements figurent dans la pièce "Orientations d'aménagement".

- Sont admis également :

- . les transformations et extensions de bâtiments existants ainsi que les reconstructions après sinistre à condition que leur destination soit compatible avec le caractère de la zone,
- . les constructions annexes à condition qu'elles soient étudiées dans le cadre du plan de composition afférent à la zone,
- . les équipements collectifs et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE 1AU 3 - Accès et voirie.**

---

**1 - 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.

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

- Tout nouvel accès privé sur les Chemins Départementaux 41 et 72 devra faire l'objet d'une autorisation de l'autorité départementale compétente.

## **2 - Voirie.**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, de déneigement.

- Les voies en impasse doivent comporter une aire de retournement dimensionnée en fonction des véhicules susceptibles d'évoluer dans la zone.

---

## **ARTICLE 1AU 4 - Desserte par les réseaux.**

---

### **1 - Eau potable.**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

- Le réseau doit être dimensionné en fonction des besoins à terme de l'ensemble de la zone. Il doit permettre l'alimentation de poteaux d'incendie de Ø 100 mm à la norme NFS 61213.

### **2 - Assainissement.**

#### *2.1 - Eaux usées.*

- Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement ; tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

- Le réseau doit être dimensionné en fonction des besoins à terme de l'ensemble de la zone.

- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite.

#### *2.2 - Eaux pluviales.*

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe.

### **3 - Autres réseaux.**

Les réseaux d'électricité "basse et moyenne tension" et de téléphone seront réalisés de préférence en souterrain.

---

## **ARTICLE 1AU 5 - Caractéristiques des terrains.**

---

Néant.

---

**ARTICLE 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**


---

- Les constructions doivent être implantées à :
  - . 10 m au moins de l'axe des CD 356 et CD 473,
  - . 4 m au moins de l'alignement des autres voies.
- Toutefois, ce retrait par rapport à l'alignement pourra :
  - a) Etre ramené à 2 m :
    - . lorsque dans le cadre d'un plan de composition la voirie sera réservée plutôt aux piétons qu'à la circulation des véhicules,
    - . en raison d'impératifs techniques liés à la topographie du terrain,
    - . dans le cas d'extension de bâtiment existant lorsque celle-ci est rendue nécessaire en raison d'impératifs techniques ou fonctionnels,
    - . dans le cas d'implantation de postes de distribution d'énergie électrique.
  - b) Etre nul, dans le cas d'implantation de postes de distribution publique d'énergie électrique dont la hauteur n'excède pas 3 m.
- Les piscines doivent s'implanter à 4 m au moins des voies et emprises publiques.
- Des retraits supérieurs peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

---

**ARTICLE 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**


---

- La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m, soit  $H/2$  minimum 4 m.
- Toutefois, la construction de bâtiment est autorisée :
  - a) A 3 m des limites séparatives :
    - . dans le cadre d'un plan d'ensemble approuvé (lotissement ou permis groupé) pour permettre le jumelage futur des bâtiments par des annexes complémentaires,
    - . dans le cas d'extension de bâtiment existant.
  - b) En limite séparative :
    - . dans le cadre d'un plan d'ensemble approuvé (lotissement ou permis groupé) en vue d'assurer l'intimité des espaces privatifs
    - . lorsqu'il existe déjà en limite un mur (mur de clôture, mur pignon) en bon état permettant l'adossement et d'une hauteur égale ou supérieure à celle de la construction à édifier,
    - . lorsqu'il s'agit d'extension de bâtiments existants, rendue nécessaire en raison d'impératifs techniques ou fonctionnels,
    - . lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur mesurée au faîtage à partir du point bas du sol existant avant travaux n'excède pas 3,20 m,
- Les piscines doivent s'implanter à 4 m au moins des limites séparatives.
- . Dans le secteur 1AUd, les constructions agricoles autorisées doivent respecter un recul de 25 m par rapport aux limites des zones UB ; AU et 1AU. **Ce recul ne s'applique pas par rapport aux limites du secteur UBb.**
- En secteur 1AU3, toutes les constructions autorisées devront respecter une marge de recul de 6 m par rapport à la limite de la zone UB de la rue du Plane (cf. orientations d'aménagement).

---

### **ARTICLE 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

---

- Les constructions situées sur une même propriété doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (Article R.111.16 du Code de l'Urbanisme).

- Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

---

### **ARTICLE 1AU 9 - Emprise au sol.**

---

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est le rapport de la Surface Hors Oeuvre Brute du niveau de construction édifié sur le sol (SC) par la Superficie du Terrain considéré (ST), soit  $SC / ST = CES$ .

Le CES n'est applicable qu'aux constructions à usage de commerces, bureaux, services et d'activités artisanales.

Le CES est égal à 0,60.

---

### **ARTICLE 1AU 10 - Hauteur des constructions.**

---

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à :

. 2 niveaux, soit (rez-de-chaussée + 1 niveau + combles),

(le rez-de-chaussée se situe au-dessus du terrain naturel mesuré au droit de l'entrée principale du bâtiment).

- La hauteur des constructions autres que celles à usage d'habitation est limitée à 10 m au faîtage.

- En secteur 1AUd, la hauteur des bâtiments, même collectifs, est limitée à 2 niveaux (rez-de-chaussée + 1 niveau + combles).

- Dans tous les cas, un dépassement de hauteur pourra être admis en raison d'impératifs techniques justifiés liés à l'architecture, au type d'équipement autorisé ou à l'adaptation au sol.

---

### **ARTICLE 1AU 11 - Aspect extérieur.**

---

Les constructions de quelque nature que ce soit ainsi que les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

#### **1 - Généralités.**

- Les constructions, y compris les annexes, et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.  
Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

- L'aspect des constructions à usage d'activités ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une recherche traduisant de façon esthétique leur caractère fonctionnel et assurant leur bonne intégration au cadre bâti.

- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments, sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, ou les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

## 2 - Façades.

- Tous les matériaux d'imitation sont proscrits (faux-bois, fausses pierres, etc. ...).

- Les bâtiments d'activités seront traités, à dominante de tôles laquées de couleur, l'emploi de matériaux brillants ou réverbérants (tôle ondulée, bac alu,...) étant interdit.

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un bardage, d'un revêtement mural ou d'un enduit tels que moellons de bétons, briques creuses, béton brut de décoffrage, charpente métallique porteuse... devront être traités.

- Les couleurs blanches sont interdites en grande surface mais pas s'il s'agit d'une restauration et possible pour des éléments architecturaux de façade. On recherchera une tonalité d'enduit approchant les couleurs de l'habitat traditionnel en ce qui concerne les habitations. Quant aux bâtiments d'activités, ils pourront être traités dans les tonalités foncées. Des couleurs vives peuvent être employées sur les menuiseries.

## 3 - Percements.

- Pour la restauration, on prendra soin de ne pas modifier les proportions des percements des façades. Il faudra se référer aux modules des ouvertures existantes.

- Les fenêtres à petits carreaux sont déconseillées.

## 4 - Toitures.

### 4.1 - Formes de toitures.

- La couverture des bâtiments principaux devra être réalisée au moyen de toitures à deux versants minimum.

- Compte tenu du climat, les débords importants sont conseillés. Minimum 0,60 m.

- La pente des toitures devra s'harmoniser avec celles des constructions existantes. Elle sera adaptée en fonction des matériaux utilisés et respectera une pente minimale de 25°. Les annexes présenteront les mêmes règles pour les toitures. Des dérogations sont possibles en cas de toiture végétalisée.

- Les toitures terrasses sont interdites à l'exception des cas suivants :

- . une extension d'une toiture terrasse existante, ou pour une extension liant deux bâtiments,
- . création d'une toiture terrasse dans la mesure où elle est accessible et liée au fonctionnement des parties habitables.
- . une création d'une toiture végétalisée.

- Les toitures à un seul pan sont interdites. Elles peuvent toutefois être tolérées lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant sans en dépasser les héberges.

- La direction du faîtage principal se composera avec les directions générales des toitures environnantes. et essentiellement en fonction du meilleur ensoleillement possible et de l'implantation éventuelle de panneaux solaires

#### 4.2 - Matériaux de toitures.

- Les matériaux de couverture doivent reprendre ceux de l'architecture traditionnelle. Le fibrociment ondulé ou le polyester sont interdits pour les zones d'habitation. Le matériau de couverture sera en tuiles ou en tôles pour les bâtiments d'activité. Les matériaux existants pourront être conservés en cas d'extension ou de réhabilitation. La couleur respectera la dominante locale, à savoir la couleur brun-rouge. Les panneaux solaires sont autorisés et même recommandés

#### 5 - Clôtures.

Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limite séparative, pourront être constituées soit par des haies, soit par tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut, soit par des murs pleins qui seront avantageusement constitués en pierres du pays ou en tout autre matériau recouvert d'un enduit mastique.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,50 m, les murs-bahuts ne pourront dépasser 0,50 m de hauteur.

Les murs de clôtures devront suivre la pente du terrain.

Les clôtures en éléments de ciment moulé sont strictement interdites ainsi que tous les matériaux étrangers à la région.

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, les haies vives ou similaires constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles de rues ne dépasseront pas la cote maximum de 0,80 m, ceci sur une longueur minimum de 50 m de part et d'autre du carrefour.

#### 6 - Annexes.

- Les constructions annexes telles que les abris de jardin et les garages sont soumises aux mêmes prescriptions que le bâtiment principal.
- Il est souhaitable que le garage soit situé en rez-de-chaussée. Accolé à la maison, il peut améliorer sa volumétrie. Il peut être aussi un élément de continuité bâtie en prolongeant la clôture s'il est implanté en limite de propriété (éventuellement jointif au bâtiment voisin dans les zones autorisant la construction en ordre continu).

#### 7 - Divers.

- La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,80 m, la pente de talus ne devant pas dépasser 30 %.
- Dans le cadre de la restauration, on prendra soin de :
  - . conserver apparentes les pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches...),
  - . ne pas modifier les proportions de percements des façades ; il faudra se référer aux modules des ouvertures existantes (ouvertures plus hautes que larges),
  - . respecter les proportions du bâtiment et la pente du toit en cas d'extension.

---

### ARTICLE 1AU 12 - Stationnement des véhicules.

---

#### 1 - Généralités.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc. ...) doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manoeuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

**2 - Pour les constructions à usage d'habitation**, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement, dont une place hors clôture et accessible en permanence.  
Dans le cas d'habitations jumelées, ces aires pourront avantageusement être communes (traitement au sol, absence de limite séparative)

**3 - Pour les constructions à usage d'activités.**

- Pour les constructions à usage d'activités, ces espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel et des visiteurs, et pour permettre les opérations de chargement, déchargement et manutention.

- Dans tous les cas, le nombre de stationnements sera adapté à la spécificité de l'activité.

---

**ARTICLE 1AU 13 - Espaces libres et plantations.**

---

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences régionales.

- Les espaces libres de toute occupation du sol devront être traités en espaces verts ou en cours s'ils débouchent directement sur une voie publique.

- Dans les différents secteurs (1AU2, 1AU3, 1AU4, 1AU5, 1AU6, 1AU7 et 1AUd) des zones vertes sont à prévoir. Elles doivent représenter 5% minimum de la surface de la zone à urbaniser. Cette surface est portée à 15% pour le secteur 1AUd. Les schémas de principe illustrent les positionnements possibles de ces espaces verts. Ils ont été définis en raison du relief ou de la nature du sol.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE 1AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (COS).**

---

Le coefficient d'Occupation du sol (COS) est le rapport de la surface de plancher hors oeuvre nette (SP) par la superficie du terrain considéré (ST), soit  $SP/ST = COS$ .

- Le COS n'est pas applicable :

- . aux constructions, transformations et extensions à usage de commerces, services, bureaux et d'activités artisanales,
- . aux constructions, transformations et extensions d'établissements publics, scolaires, sanitaires et hospitaliers.

- Le COS applicable est de 0,35.  
Toutefois, dans le cas de création de logements en immeubles collectifs ou en maisons individuelles groupées, le COS pourra être porté à 0,50.

- Le COS n'est pas limité dans le cas de transformations et d'extensions de bâtiments existants à condition que la surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) du projet n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.