

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

La zone AU (à urbaniser) correspond aux espaces non bâtis ayant vocation à accueillir une urbanisation future organisée.

Les secteurs à urbaniser se situent dans les « espaces creux » entre le bourg et les extensions urbaines réalisées en périphérie. Leur urbanisation permettra de densifier et de réunifier le village en le restructurant et en lui assurant un fonctionnement plus harmonieux.

Les voies publiques et réseaux existant en périphérie des zones AU ont une capacité devant permettre de desservir ces zones qui se réaliseront dans le cadre d'opérations d'ensemble intégrant impérativement la gestion des eaux pluviales et l'aménagement d'accès cohérents et sécurisés.

Deux types de zones AU permettront un développement résidentiel avec des densités différentes, offrant ainsi une diversité paysagère :

- **AUc** en prolongement direct d'un tissu bâti dense (zone UC) (au Nord du centre Jean Vanier),
- **AUf** en extension urbaine, peu dense (de type zone UF) (en bordure RD.32, à l'Est du cimetière).

Objectif municipal

- Tirer parti des mutations foncières sur ces espaces non bâtis occupant des positions stratégiques pour mieux structurer l'organisation urbaine en assurant une meilleure transition entre le centre du bourg et les secteurs de développement résidentiel périphérique.
- Organiser l'extension urbaine à partir de voies existantes, de carrefour à aménager et de voies nouvelles à créer, de manière à irriguer correctement ces zones (en évitant les impasses qui refermeraient les opérations sur elles-mêmes) et à mieux relier entre eux les différents quartiers du village.

ARTICLE AUc1 – AUf1	Occupations et utilisations du sol interdites
----------------------------	--

1. Toutes les constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, sauf celles visées à l'article 2 ci-dessous.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement visées à l'article 1 de la Loi n° 76.663 du 19 Juillet 1976.
3. Les installations et travaux divers, objet de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sur les modes particuliers d'utilisation du sol, sauf ceux visés à l'article 2.
4. - Les affouillements et exhaussements de sols, sauf ceux visés à l'article 2.
- Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales.
5. - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- Le stationnement des caravanes.

ARTICLE AUc2 – AUf2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
----------------------------	---

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, peuvent être autorisés, sous réserve que le projet réponde aux conditions suivantes :

- . le projet devra être compatible avec un développement équilibré du village,
 - . le projet devra être intégré à une opération d'aménagement de l'ensemble de la zone de manière à permettre une utilisation rationnelle et harmonieuse de l'espace (notamment avec une organisation cohérente des accès et dessertes), compatible avec les orientations de développement de la commune,
 - . prise en charge par le constructeur, ou le lotisseur, des équipements nécessaires et consécutifs à l'opération, ainsi que la gestion des eaux pluviales :
1. Les constructions ou installations suivantes :
 - les constructions à usage d'habitation et les constructions ou installations d'accompagnement,
 - les constructions ou installations à usage d'équipements publics ou collectifs,
 2. Les affouillements et exhaussements de sols destinés à la réalisation d'ouvrages de régulation des eaux pluviales et de traitement des eaux usées.
 3. Sans application des seuls articles (de AU3 à AU13) qui rendraient l'opération impossible : les installations d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et de la zone nécessitant des terrains de faible dimension.

ARTICLE AUc3 – AUf3	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
----------------------------	---

Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement, obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et de celle du trafic accédant, de façon à éviter toute réduction de fluidité ainsi que tout danger pour la circulation.
3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celles des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation ou la gestion des eaux pluviales, peut être interdit.

Les aménagements d'accès et de voirie ne doivent pas modifier le régime d'écoulement des eaux pluviales ni des eaux courantes.

Voirie

1. Les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères.
2. Les voies en impasse nouvellement créées devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
3. La destination et l'importance des constructions et installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

ARTICLE AUc4 – AUf4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux
----------------------------	--

1. **Alimentation en eau** : toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.
2. **Assainissement des eaux usées** : toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
Le recours à l'assainissement autonome est interdit.
Tout rejet non traité est interdit dans le milieu naturel.
3. **Assainissement pluvial** :
 - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...), et ne devront en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales (sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification), augmenter leur débit, ni altérer leur qualité.
 - Les opérations d'urbanisme visant à restructurer un habitat existant, à créer de nouvelles habitations, ou à aménager des espaces existants, lorsqu'elles s'appliquent sur des surfaces de terrain supérieures à 2000 m² devront réguler les débits d'eau pluviale restitués vers le domaine public ou le domaine aquatique naturel. Les objectifs de qualité des rejets sur le domaine public seront conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement). Les rejets directs dans le milieu aquatique naturel seront soumis à l'avis des autorités compétentes (police de l'eau).
 - Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle seront régulés de la façon suivante : les rejets seront limités à 10 l/s/ha de surface imperméable équivalente⁵. Cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un volume équivalent à 300 m³ par hectare de surface équivalent.
Il pourra être mis en œuvre de solutions alternatives d'efficacité équivalente.
 - Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles.
 - Si le réseau n'est pas établi, ou insuffisant, un schéma d'aménagement d'ensemble des eaux pluviales sera réalisé ; l'aménageur devra réaliser sur son terrain, à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles avant l'évacuation vers un exutoire désigné par la commune.
 - Lors de la construction d'une nouvelle habitation, il devra être aménagé un stockage (tel que citerne enterrée, bassin...) d'une capacité d'au moins 3 m³ pour récupérer les eaux pluviales.
4. **Les nouveaux branchements** d'électricité, de fluides divers, d'éclairage et de télécommunications (équipements propres), doivent être réalisés en souterrain, sauf adaptation dans le cas de lignes aériennes existantes.

⁵ (Voir en annexe au présent règlement la formule de calcul de la surface imperméable équivalente)

ARTICLE AUc5 – AUf5	Superficie minimale des terrains constructibles
----------------------------	--

Tout projet d'aménagement d'ensemble devra être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, réservant en particulier des possibilités pour l'accès et l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

- *Dans la zone AUc* : il n'est pas fixé de minimum parcellaire.
- *Dans la zone AUf* : le minimum parcellaire sera de 1 500 m².

ARTICLE AUc6 – AUf6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
----------------------------	---

Implantation par rapport aux voies communales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement des voies.

Implantation par rapport aux autres voies :

La distance est fonction de la configuration du terrain, des conditions topographiques ou de circulation. Elle est définie dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupement d'habitations).

La façade principale devra être parallèle ou perpendiculaire à la direction générale de la voie de desserte.

ARTICLE AUc7 – AUf7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
----------------------------	---

Les constructions devront être implantées par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 3 m.

Des implantations autres pourront être admises sans que la distance soit inférieure à 1,90 m en cas d'ouverture de baies, ou 1 m sans ouverture de baies :

- pour les constructions dont la hauteur au faîtage n'est pas supérieure à 3,00 m.
- pour tenir compte de la configuration du terrain, des conditions topographiques ou de circulation,

Des implantations sur une ou plusieurs limites séparatives ne seront admises que dans le cas de constructions conçues dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupement d'habitations).

ARTICLE AUc8 – AUf8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
----------------------------	--

Pas de prescriptions spéciales.

ARTICLE AUc9 – AUf9	Emprise au sol des constructions
----------------------------	---

La surface de l'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions, y compris leurs annexes, ne doit pas excéder :

- *dans la zone AUc* : 20 % de la surface totale du terrain,
- *dans la zone AUf* : 15 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE AUc10 – AUf10	Hauteur maximale des constructions
------------------------------	---

Dans la zone AUc

La hauteur de toute construction ou installation ne devra pas excéder 2 étages droits sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable, ni 9 m à l'égout de toiture, ni une fois la plus petite distance horizontale séparant la construction des alignements opposés définis par le plan d'alignement ou de fait, avec un maximum de 12 m de hauteur totale au faîtage.

Dans la zone AUf

La hauteur de toute construction ou installation ne devra pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable, ni 7 m à l'égout de toiture, ni une fois la plus petite distance horizontale séparant la construction des alignements opposés définis par le plan d'alignement ou de fait.

Dans les zones AUc et AUf

Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour des équipements ou installations publics nécessitant des dispositions particulières.

En cas de topographie mouvementée, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade ayant vue sur rue et par rapport au terrain naturel.

ARTICLE AUc11 – AUf11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
------------------------------	--

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site, tant en ce qui concerne l'implantation que la construction des bâtiments. Elles devront présenter une simplicité d'aspect et de volume en rapport avec le caractère dominant des constructions avoisinantes et la vocation de la zone.

1. *Les façades*

- Les façades devront avoir un aspect homogène.
- Les matériaux de remplissage de qualité médiocre ne devront en aucun cas rester apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limites séparatives des propriétés.
- Les enduits et les badigeons des murs extérieurs devront exclure toute couleur criarde ; ils devront rappeler les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gammes de gris, sable, blanc cassé,...). Les tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

2. *Les toitures*

Pour les maisons individuelles :

- Les pentes des versants principaux devront être supérieures à 35°.
- Des pentes autres ou des toitures terrasses pourront être admises dans les cas suivants :
 - . architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site,
 - . pour les constructions de faibles dimensions, annexes jointives ou non
- Les toitures devront être en saillie sur les murs porteurs, sauf en limite séparative.
- Le matériau de couverture sera d'aspect et de tonalité ardoise naturelle, ou tuile vieillie ou en chaume. L'emploi de tôle ondulée, de bac acier ou tout matériau brillant est interdit.

Pour les constructions d'habitat collectif et d'équipements publics ou à caractère technique :

- La pente et le matériau des toitures feront l'objet d'une conception d'ensemble et seront adaptés au site afin d'intégrer et de valoriser au mieux ces installations dans leur environnement.

3. *Adaptation au sol*

- Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,50 m au-dessus du niveau du sol naturel. Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie.
- Les garages en sous-sol sont interdits dans le cas où la cote altimétrique du plancher du garage est inférieure au niveau de la chaussée et ne permet pas une évacuation naturelle des eaux pluviales.

4. *Les clôtures*

La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

Dans le cas de réalisation des clôtures, elles devront être constituées :

- soit par des haies vives d'essences locales, doublées ou non d'un grillage et/ou d'un soubassement en matériau opaque :
 - . hauteur maximum du soubassement opaque : 0,40 m (sauf impératifs techniques),
 - . hauteur maximum de la haie et du grillage :
 - clôture sur rue : hauteur totale : 1,20 m au-dessus du trottoir,
 - clôture sur limite séparative : 2 m
- soit, **dans la zone AUc**, par des murs pleins d'une hauteur maximale de 1,20 m sur rue et 2 m en limite séparative, à condition :
 - . d'être traités en harmonie avec les façades des constructions,
 - . que les murs ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement, les clôtures pourront être réalisées selon d'autres dispositions, autour des équipements qui le nécessitent.

Les clôtures ne doivent pas modifier le régime d'écoulement des eaux pluviales, ni des eaux courantes.

5. *Autres dispositions*

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Les imitations de matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres, ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre sont interdits.
- Les paraboles de réception satellitaire devront être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Les opérations d'ensemble devront privilégier l'installation d'une parabole collective.

ARTICLE AUc12 – AUf12	Aires de stationnement
------------------------------	-------------------------------

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Si la nature et la localisation du terrain le permettent, les aires de stationnement doivent être réalisées de manière à favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur place.

1. Des aires de stationnement, d'au moins 25 m² chacune, y compris les accès, seront réalisées sur le terrain de la construction à raison d'un minimum de :
 - . Pour les constructions de logements locatifs sociaux : 1 aire par logement,
 - . Pour les autres habitations :
 - . 1 aire pour les logements de 1 à 3 pièces,
 - . 2 aires pour les logements de 4 pièces ou plus.

L'aire d'accès pouvant être considérée comme une aire de stationnement si elle est de taille suffisante à l'intérieur de la parcelle.

2. Pour les constructions et installations destinées à d'autres usages, les surfaces nécessaires aux aires de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement, compte tenu notamment de leur surface de plancher, de la nature des activités exercées, du nombre de personnes pouvant être reçues, de l'effectif du personnel, du nombre des véhicules de service.

ARTICLE AUc13 – AUf13	Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations
------------------------------	---

Obligation de planter

1. Les plantations et haies végétales doivent être constituées par des espèces d'essences locales (voir en annexe la liste des végétaux conseillés).
2. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les espaces délaissés des parcs de stationnement, doivent être plantés et recevoir un traitement paysager ; ils ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
3. Dans le cas d'une opération portant sur plus de 10 logements, le plan d'ensemble devra comporter :
 - une aire collective de jeux et de détente d'au moins 10 m² par logement,
 - des plantations d'arbres de haut jet et d'arbustes, adaptées à l'importance du projet.

ARTICLE AUc14 – AUf14	Coefficient d'occupation du sol
------------------------------	--

Il n'est pas fixé de COS *pour la zone AUc et pour la zone AUf*.

