

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone 1 AUa

La zone est référencée au plan de zonage par le signe « 1 AUa » et délimitée par un trait en pointillé.

1 AUa - CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1 AUa correspond aux secteurs de développement privilégié pour l'urbanisation, dans la continuité du tissu existant. Elle constitue un outil de mise en œuvre des objectifs de développement démographique de la commune.

Elle est destinée à accueillir principalement de l'habitat ainsi que les équipements, les services et les activités compatibles avec la proximité de l'habitat.

1 AUa - ARTICLE 1. Occupation ou d'utilisation du sol interdites

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :

- Les accueils temporaires et de loisirs, à savoir :
 - Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs, de caravanes, et de résidences mobiles de loisirs;
 - L'installation d'habitations légères de loisirs ;
 - L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés, de matériaux de démolitions ou de récupération et de tout autre déchet ;
- Les constructions et les installations à destination industrielle ou à usage d'activité agricole excepté celles qui sont indiquées dans l'article 2.

1 AUa - ARTICLE 2. Occupation ou d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières

- Les dispositions du règlement doivent s'appliquer en compatibilité avec les orientations d'aménagement par secteur.
- sont autorisés les constructions, installations techniques et aménagements nécessaires et directement liés à l'installation et au fonctionnement des différents réseaux : voirie, eau potable, assainissement, télécommunications, etc, sous réserve d'un impact maîtrisé sur le milieu naturel et les paysages et à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.
- Les affouillements et exhaussements des sols répondant à des impératifs techniques et compatibles avec le caractère de la zone sont permis.

- Les occupations et utilisations du sol à destination d'artisanat, de commerce, de bureaux et de service, ainsi que d'équipements collectifs, sont autorisées lorsqu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'environnement et avec la proximité d'habitations.
- Les constructions à destination d'entrepôts, leurs réhabilitations ou extensions sont autorisées dès lors que le bâtiment concerné ne dépasse pas 300m² de SHON.
- Les aires de stationnement permanentes ouvertes au public et les dépôts de plus de 10 véhicules roulants sont autorisés lorsqu'ils sont directement liés à une activité ou un service compatible avec le caractère de la zone, qu'ils n'entravent pas la circulation et qu'ils ne présentent pas de gêne pour la sécurité des biens et des personnes.
- Les aires de stockage à l'air libre sont autorisées sous réserve d'être compatible avec la vocation principale de la zone et d'être liée à une activité principale exercée dans la zone.
- Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérées au plan de zonage, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée ;

Remarque : Dans les secteurs où la présence de risque est suspectée, le pétitionnaire sera incité à s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

1 AUA - ARTICLE 3. Accès et voirie

Conditions de desserte :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.
- Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères conformément à la réglementation en vigueur.
- Dans le cadre de projets d'urbanisation et d'aménagement, une desserte interne doit être prévue, intégrant les évolutions prévisibles des terrains limitrophes.

Conditions d'accès :

- L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
- Les accès doivent être aménagés en fonction du développement potentiel de la circulation. Il est notamment souhaitable d'éviter la création d'accès sur les axes de circulation importants ou dans les zones mal perçues par les automobilistes. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la route de moindre importance doit être privilégié.
- Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, en particulier lorsque les conditions de visibilité ne sont pas suffisantes.

La sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- En cas de pose d'un portail, il est exigé un retrait suffisant pour permettre l'arrêt ou le stationnement des véhicules en dehors de l'emprise publique.
 - Ce retrait ne doit pas être inférieur à 3,5 mètres à partir de la limite d'emprise des voies pour les constructions à usage d'habitation.
 - Ce retrait ne doit pas être inférieur à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies pour les autres constructions.
 - De plus, en cas de destination nécessitant l'utilisation de véhicules lourds (PTAC supérieur à 3.5 t) un retrait plus important pourra être imposé.
 - Les aménagements devront assurer de bonnes conditions de sécurité et de visibilité, notamment par la réalisation de pans coupés.

1 AUA - ARTICLE 4. Desserte par les réseaux

4.1. Eau et électricité

a) Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées.

b) Tout lotissement doit être desservi par un réseau interne de distribution d'eau potable sous pression et un réseau de distribution d'électricité.

c) Desserte en eau industrielle

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

4.2. Assainissement

a) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété seront adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales sont rejetées après prétraitement si nécessaire (de type Séparateur à hydrocarbures garantissant une teneur en hydrocarbures inférieures à 5 mg/l) en privilégiant la gestion à la parcelle (Tranchée d'infiltration, noue, fossé, mare, en surface,... etc.).

En cas de difficulté et s'il existe un exutoire à proximité, le rejet pourrait se faire en domaine public. Mais dans ce cas, les terrains de plus de 2 000 m² et les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés...) seront soumis à un débit de fuite maximum de 10 l/s/ha sur la base d'un orage décennal. Le dimensionnement des ouvrages tiendra compte de l'ensemble des installations et constructions réalisées ou à réaliser sur le terrain, au regard de l'imperméabilisation des sols.

En cas de raccordement au réseau public, toutes les activités disposant d'une surface imperméabilisée (de type parking et voirie) de plus de 400 m² ou de plus de 15 places de parking ou toute activité pouvant générer des hydrocarbures par ruissellement devront être équipés d'un séparateur à hydrocarbures.

Les dispositions techniques du Schéma Directeur d'Assainissement Intercommunal seront applicables dès que celui-ci aura été approuvé

b) Eaux usées

L'assainissement individuel est la règle sur la commune. Il doit être réalisé conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande de permis de construire.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, lorsque le réseau est prévu, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques. Dans l'attente de la mise en service du réseau collectif d'eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

c) Eaux résiduaires industrielles :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.3. Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

Dans la mesure du possible, les branchements et raccordements doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques. Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires peuvent par ailleurs être prévues dans les façades ou les clôtures.

1 AUA - ARTICLE 5. Superficie minimale des terrains constructibles

- Dans le cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le terrain doit présenter une superficie minimale de 800m².

Dans le cas de terrains non bâtis, enclavés entre deux propriétés déjà bâties, cette taille minimale peut ne pas être appliquée dans la mesure où la superficie du terrain d'assiette permet un fonctionnement correct du système de traitement individuel des eaux usées.

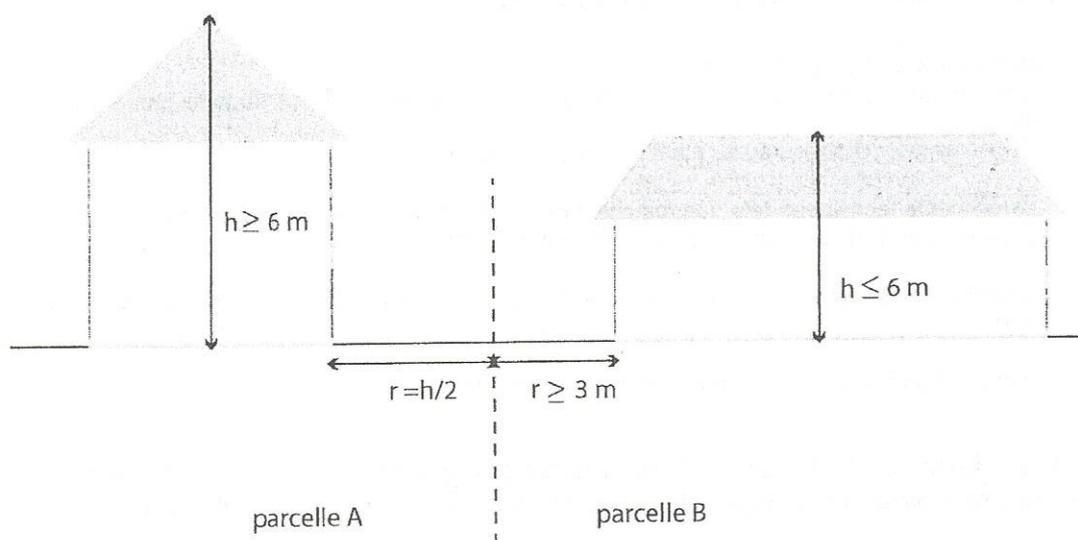
1 AUA - ARTICLE 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions seront implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

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

- Les constructions doivent être implantées :
 - soit en **retrait par rapport aux limites séparatives selon une distance** au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction et qui ne peut pas être inférieure à 3 mètres.
(Distance = $h/2 \geq 3$ mètres),

Ci-dessous : calcul du retrait



- soit sur une des limites séparatives latérales avec un retrait par rapport aux autres limites latérales au moins égal à une distance équivalente à la moitié de la hauteur de la construction et qui ne peut pas être inférieure à 3 mètres.

(Distance = 0 et Distance = $h/2 \geq 3$ mètres par rapport aux autres séparatives latérales).

Cette disposition ne concerne pas les murs de clôture.

- L'ensemble des dispositions précédentes ne concernent pas les abris de jardins qui n'excèdent pas une emprise au sol de 15m^2 et une hauteur de 3 mètres. Dans ce cas, les constructions doivent être implantées à 1 mètre au moins des limites séparatives.

1 AUA - ARTICLE 8. Implantation des constructions sur une même propriété

- Lorsqu'elles ne sont pas accolées, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété se fera selon des dispositions préservant leur éclairage. Une distance d'au moins 4 mètres entre les bâtiments peut être imposée entre 2 bâtiments non contigus.
- Ces prescriptions ne sont pas applicables à la réhabilitation des bâtiments existants, à leur extension mesurée et à la construction de leurs annexes accolées, ainsi qu'aux abris de jardins qui n'excèdent pas une emprise au sol de 15m^2 et une hauteur de 3 m, à condition que les conditions d'éclairage restent satisfaisantes compte tenu de la destination des constructions.

1 AUA - ARTICLE 9. Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain. Toutefois, cette emprise peut être portée à 50 % pour les bâtiments affectés à un usage commercial ou artisanal.
- Cette prescription n'est pas applicable aux constructions et installations à destination d'équipement et services d'intérêt collectif.

1 AUA - ARTICLE 10. Hauteur des constructions

- Les constructions doivent respecter :
 - Une hauteur Hf mesurée soit à la corniche ou au niveau de l'égout dans le cas d'une toiture terrasse,
 - Et une hauteur Ht mesurée au point le plus élevé du toit.
- Les éléments techniques tels que les cheminées, éléments de décors, capteurs solaires etc., ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs Ht et Hf.
- La hauteur mesurée au point le plus élevé du toit (Ht) des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.
- La hauteur de façade (Hf), ne doit pas excéder 7 mètres.

1 AUa - ARTICLE 11. Aspect extérieur et aménagement des abords, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage identifiés

- Les opérations projetées doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site.

Volumétrie et couleurs

- Les constructions devront présenter une volumétrie simple, sans décrochements inutiles.
- Elles doivent s'insérer en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes et notamment :
 - de la volumétrie des toitures,
 - de la composition des façades.
- L'aspect des constructions devra faire référence aux couleurs des matériaux traditionnellement utilisés et extraits localement. Il devra s'inscrire dans le paysage de façon cohérente par rapport au site et à l'urbanisation existante. Les tons clairs, notamment beige et ocre seront privilégiés pour les éléments principaux des façades.
- Les matériaux d'aspect métallique sont interdits pour les éléments principaux de façade et de couverture.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings,...) devront absolument l'être sur leur face extérieure.
- Les soubassements auront une hauteur qui n'excèdera pas 60 cm.
- Les buttes artificielles et les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.

Toitures

Dans le cas de toitures à pans :

- Les éléments principaux de toitures doivent être à deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 35°. Cette pente minimale pourra être ramenée à 25° pour les constructions nouvelles abritant une activité.

■ Les matériaux de couverture doivent présenter un aspect comparable aux toitures traditionnelles locales en faisant référence aux matériaux suivants : tuile terre cuite plate, tuile terre cuite mécanique, ardoise, ou encore toiture végétale.

Sur justification liée à des contraintes spécifiques, des exceptions peuvent être admises pour les constructions à destination d'activité, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt. L'exception pourra également s'appliquer aux constructions de toute nature pour favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.

Clôtures

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies vives doublées ou non.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Toutefois, en bordure de voie ou emprise publique, les murs réalisés en maçonnerie pleine ne devront pas excéder une hauteur de 120 cm. Ils peuvent être surmontés d'éléments ajourés.

Les matériaux et les couleurs utilisés pour les murs de maçonnerie pleine, lorsqu'ils ne font pas référence aux éléments de clôture traditionnels : à savoir murs de bauge et silex, ou de brique ; doivent être harmonisés avec ceux de la façade de la construction principale.

Eléments techniques

Les citernes seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

5. Dispositions spécifiques concernant les éléments de paysage à protéger, identifiés par une trame spécifique au plan de zonage.

Le verger de l'église : L'espace vert référencé le n°1 doit être traité en espace vert planté en préservant une dominante de pommiers.

Le chêne du chemin vert : Le spécimen référencé par le n°2 au plan de zonage doit être conservé, excepté si son état sanitaire ne le permet pas.

La trame bocagère de la rue des bruyères : l'élément de paysage référencé par le n°3 au plan de zonage concerne une bande non bâtie sur 5 m de largeur à partir de l'emprise de la rue des bruyères. Il s'agit de conserver ou de recréer¹ dans un écran planté de type haie bocagère tout en permettant l'aménagement d'un accès automobile.

1 AUA - ARTICLE 12. Obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'aires de stationnement

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², aires de manoeuvres comprises.

- Pour les habitations, il est exigé au moins 2 places par logement.
- Pour les constructions à destination commerciale, il est exigé
 - 1 place par 25m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure ou égale à 500m²

¹ en fonction de l'état sanitaire des végétaux

- o 1 place par 50m² si la surface de vente est inférieure à 500m²
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier (hôtels, restaurants, tables et chambres d'hôtes), il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 2 couverts et 1 place de stationnement par chambre.
- pour les constructions à usage d'activités industrielles, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80m² de SHOB hors stationnement couvert
- pour les constructions à usage de bureaux, services, activités tertiaires et artisanales, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50m² de SHOB hors stationnement couvert.
- pour les constructions à destination d'entrepôt, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 200m² de SHOB hors stationnement couvert
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements et services publics et d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser est déterminé en tenant compte :
 - o de leur nature,
 - o de la fréquentation estimée
 - o de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées d'une manière additive.
- Pour les reconstructions après sinistre ou en cas de changement de destination, les places de stationnement ne sont exigées qu'en fonction des besoins complémentaires éventuellement créés par rapport à la situation ancienne.
- De plus, et dans tous les cas, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies de desserte. Le cas échéant, les véhicules utilitaires devront pouvoir stationner sur la parcelle privée, qui devra être aménagée en conséquence.

1 AUA - ARTICLE 13. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- Tout lotissement ou groupe d'habitations individuelles d'une superficie supérieure à un hectare doit comporter un ou plusieurs espaces verts communs d'une superficie totale égale ou supérieure à 10% de la superficie totale aménagée, dont 1000m² d'un seul tenant.
- Les aires de stockage à l'air libre, lorsqu'elles sont autorisées doivent être masquées par une haie composée d'essences végétales locales.
- Toute aire de stationnement doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

1 AUA - ARTICLE 14 : COS

- Le COS est fixé à 0,35.