

# ZONE 1 AU

## CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat.

Cette zone sera urbanisée dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions au coup par coup, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Cette zone comporte un secteur 1 AU.s dans lequel les constructions au coup par coup sont admises.

Cette zone comprend également un secteur tramé correspondant aux périmètres de protection des captages, répertoriés sur le plan annexé au P.L.U. ; les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions imposées par l'arrêté préfectoral annexé au P.L.U.

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

### I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles L.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### II- Zones de bruit

S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 juillet 1999 pris en application de la loi du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 9 janvier 1995, rappelés en annexe. Dans le secteur de nuisance acoustique, les constructions à usage d'habitation, les surélévations des bâtiments d'habitation anciens et les additions de ces bâtiments exposés au bruit des RN33, RD23 et RD73 sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

## ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### I. Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions destinées :
  - à une activité industrielle
  - à une activité agricole ou forestière
  - à la fonction d'entrepôt
2. Les installations classées :
  - . soumises à autorisation
  - . les carrières

3. L'aménagement de terrains pour le camping.
4. Les caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.
5. Les habitations légères de loisirs.
7. Les parcs résidentiels de loisirs.
6. Les installations et travaux divers suivants :
  - les dépôts de plus de 10 véhicules neufs ou usagers,
  - les parcs d'attractions,
  - les garages collectifs de caravanes,
7. Les dépôts et décharges de toute nature (terre, gravats, ...).
8. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau sur les RN 33, RD 23 et RD 73, hors agglomération (au sens de l'article R. 1 du code de la route).

#### **ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Sont admises les constructions non mentionnées à l'article 1 AU 1, à condition :
  - qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'habitation comprenant au minimum 10 logements.
  - que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.
  - que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

Toutefois, peuvent faire l'objet de constructions au coup par coup, les zones ou délaissés de zone ne permettant pas de réaliser le nombre de constructions minimum exigé.

2. En outre, sont admises les constructions à usage :
  - d'artisanat, de commerce et les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :
    - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
    - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
3. Les affouillements et exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone en raison de contraintes topographiques particulières.

4. Dans le secteur 1AU.s, les constructions à usage d'habitation sont autorisées au coup par coup, à condition que la viabilité existe au droit du terrain.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

#### I - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 7 m d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
4. Les voies doivent être réalisées de façon à ne pas compromettre le développement ultérieur de la zone.

#### II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
3. L'accès direct sur les RN et les RD est interdit à toute unité foncière pouvant avoir accès à une autre voie.

### ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

#### I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

## **II - Assainissement**

### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal.

Dans les zones non raccordables, si les réseaux ne sont pas établis ou s'ils n'aboutissent pas à un dispositif de traitement communal, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux dispositifs d'assainissement non collectif.

Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif.

### **2. Eaux pluviales**

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence ou insuffisance d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

## **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

### **ARTICLE 1 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

1. L'implantation des façades des constructions le long des voies et emprises publiques sera définie par le plan de masse de l'opération.

2. Le long de la RD 23bis, la construction devra être implantée à 10 mètres en recul par rapport à la voie.

3. Dans le secteur 1 AU.s et pour les exceptions prévues à l'article 1AU2, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

4. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE 1 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment, sauf débords de toiture dans la limite de 0,60 mètres, au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE 1 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent respecter une distance égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 3 m.

2. Dans le secteur 1 AU.s, cette distance est portée à 4 m minimum.

3. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales 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.

4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 50% de la surface du terrain.

2. L'emprise au sol maximum des constructions isolées à usage d'annexe est fixée à 12 m<sup>2</sup> et celle des constructions à usage de garage à 40 m<sup>2</sup>.

3. Pour les bâtiments collectifs d'habitation, l'édification d'un garage par logement est autorisée dans la limite de 40 m<sup>2</sup> par garage.

4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

### I. Dans l'ensemble de la zone :

1. Sur des terrains en pente et si le terrain est de dimensions importantes, il est partagé en section dénivelées de 20 mètres maximum dans le sens de la plus grande pente. La hauteur sur rue est mesurée au milieu des sections avec le terrain naturel.
2. Lorsque les constructions à édifier sont prévues dans le couloir délimité de part et d'autre de la ligne haute tension 225kV, elles ne doivent pas excéder 8 m du sol naturel au faîtage.
3. La hauteur maximale des constructions isolées à usage d'annexe ou de garage est fixée à 5 m à compter du sol naturel au faîtage.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement collectif, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### II. Dans la zone, à l'exception du secteur 1 AU.s :

1. La hauteur maximale de la construction principale projetée ne peut excéder 6 mètres comptés du sol naturel à l'égout de la toiture.

### III. Dans le secteur 1 AU.s :

1. La hauteur maximale de la construction principale projetée sera de 6 mètres maximum à l'égout de toiture, 8 mètres maximum au faîtage, hauteurs comptées à partir du sol naturel.

## ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

## ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- |                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| - maison individuelle       | 2 emplacements    |
| - studio ou 1 pièce         | 1 emplacement     |
| - logement de 2 ou 3 pièces | 1, 2 emplacements |
| - logement de 4 ou 5 pièces | 1,4 emplacements  |

- logement de 6 pièces ou plus	1,5 emplacements + 1 emplacement pour 4 logements (visiteurs)
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant, brasseries	1 emplacement pour 10 m <sup>2</sup> de salle
- commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente :	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux, services	1 emplacement pour 15 m <sup>2</sup>
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup>
- atelier automobile	1 emplacement pour 25 m <sup>2</sup>

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes (S.H.O.N.).  
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie ; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

4. À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1er alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

5. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1er de la loi n° 90-149 du 31 mai 1990.

#### **ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

#### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.