

## **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

Qualification de la zone : Zone d'urbanisation future, à court terme, à vocation principale d'habitat, compatible avec un aménagement cohérent d'ensemble de toute la zone et sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires.

Des orientations d'aménagement et de programmation sont à respecter (cf. pièce n°5 du PLU).

### **SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

#### **Article 1AU 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits**

- 1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2.
- 1.2 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations et l'érosion.
- 1.3 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...).
- 1.4 - Les sous-sols et les puisards.

#### **Article 1AU 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales**

- 2.1 - L'urbanisation se fera dans le cadre d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.
- 2.2 - Les constructions d'habitation et leurs annexes, y compris leur modification et extension.
- 2.3 - L'extension, la modification des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce sinistre est lié à un ruissellement.
- 2.4 - Les changements de destination.
- 2.5 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

---

#### **Article 1AU 3 - Accès et voirie**

- 3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.
- 3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.
- 3.3 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.
- 3.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.5 - Les portails devront être implantés en recul de 5 mètres de l'alignement de fait.

#### **Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux**

4.1- Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement des eaux usées : Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

4.3.1 - Les dispositifs individuels ou collectif visant la gestion des eaux pluviales sont à la charge du (des) propriétaire(s).

4.3.2 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de constructions et en particulier leur vidange et leur débordement, ne doivent pas constituer une aggravation des risques en amont et en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.3 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives (noues, tranchées et chaussées à structure réservoir, etc. ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

4.3.4 - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif d'infiltration dans le sol et récupération des eaux pluviales (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...), sauf en cas de possibilité de raccordement au réseau communal d'eau pluvial lorsqu'il existe.

4.3.5 - Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et doit être calculé pour recueillir efficacement un évènement de fréquence décennale.

4.3.6 - Dans l'hypothèse d'une insuffisance justifiée de procéder par infiltration, le raccordement à un exutoire, devra être autorisé par le gestionnaire de ce dernier (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie.). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2 litres/seconde/hectare aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.

4.3.7 - En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale décennale pourra être demandée.

4.3.8 - Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4.3.9 - Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

4.4 - Electricité, téléphone : Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés pour toute construction nouvelle et tout changement de destination.

#### **Article 1AU 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

### **Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

- 6.1 - Les constructions doivent être implantées :
- 6.1.1 - soit en alignement de l'espace public,
  - 6.1.2 - soit en retrait de 5 mètres au minimum de l'alignement de fait.

### **Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 6.1 - Les constructions doivent être implantées :
- 6.1.1 - soit en limite séparative,
  - 6.1.2 - soit en retrait de 3 mètres au minimum de la limite séparative.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **Article 1AU 9 - Emprise au sol**

9.1 - La projection verticale (cf. définition page 3) de toutes les constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.

### **Article 1AU 10 - Hauteur des constructions**

10.1 - La hauteur de toute construction d'habitation ne doit pas excéder 2 étages sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable.

### **Article 1AU 11 - Aspect des constructions**

*Article R.111-27 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

#### **11.1 - Généralités**

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement de type local ou d'un enduit.

11.1.2 - Les vérandas ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

## 11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain naturel.

11.2.2 - Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50m au dessus du terrain naturel mesuré au droit de la façade.

## 11.3 - Toitures

11.3.1 - Les toitures des habitations principales doivent être constituées soit :

- d'une double pente égale et/ou supérieure à 35°,
- d'un autre type de toiture en cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site : mono pente, terrasse, ...

11.3.2 - Les extensions des habitations sont autorisées en mono-pente et/ou terrasse.

11.3.3 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les toitures des annexes.

11.3.4 - Pour les habitations et les extensions : il est obligatoire de réaliser des débords de toiture de 0,30 m minimum des murs de longs pans ou de pignons, sauf dans le cas de dispositions architecturales particulières qui le justifient et en limite séparative.

11.3.5 - Pour les annexes : il est obligatoire de réaliser des débords de toiture de 0,20 m minimum des murs de longs pans ou de pignons, sauf dans le cas de dispositions architecturales particulières qui le justifient et en limite séparative.

## 11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Les toitures des bâtiments d'habitation devront être réalisées en matériau de teinte ardoise ou tuile rouge marron vieillie. Des matériaux différents (chaume, zinc, inox patiné, bac acier) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture de qualité s'intégrant au site. Dans le cas d'agrandissement mesuré ou d'annexes, les bacs acier nervurés et pré laqués sont tolérés sous réserve que leur teinte s'intègre à l'environnement.

11.4.2 - Les plaques opaques sont autorisées pour les vérandas.

11.4.2 - Pour les constructions d'annexes isolées, en cas d'emploi de tôles métalliques, ces dernières devront être laquées et de teinte ardoise ou de teinte tuile.

11.4.3 - L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

11.4.4 - L'emploi de matériaux de fortune (tôles ondulées, palettes, châssis de récupération, ...) est interdit pour les habitations et les annexes, mais pas pour les bâtiments économiques)

11.4.5 - D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

## 11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.

11.5.3 - Les relevés de toiture (dits chien-assis ou lucarnes retroussée) sont interdits.

11.5.4 - Les verrières et puits de lumière sont autorisés.

## 11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront si possible encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.2 - Les antennes et paraboles ne devront pas détériorer l'intérêt architectural. Pour cela : l'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

11.6.3 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation en harmonie avec la façade de l'habitation,...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

11.6.4 - Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air, les conduits sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public, sauf en cas d'intégration paysagère.

### **11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades**

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

Tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens ou avec la construction existante.

#### **a) Matériaux des façades**

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

11.7.3 - Les couleurs vives et le blanc pur utilisés sur une grande surface (surface supérieure à 50% de la façade) sont interdits. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...). Toutefois, le choix des couleurs vives sera décontextualisé selon le projet architectural. Le choix des couleurs doit permettre au projet de s'insérer dans l'environnement immédiat.

11.7.4 - Les abris de jardin seront réalisés en bois de teinte naturelle ou en matériaux d'aspect bois et en harmonie avec les coloris observés sur le bâtiment principal.

#### **b) Ouvertures en façades**

11.7.6 - Sauf contraintes techniques, les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11.7.7 - Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par leur dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de haute qualité environnementale (isolation, confort...).

**11.8 - Divers :** Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires ainsi que les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure, ou être enterrées.

**11.9 - Clôtures :** La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

11.9.1 - Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie : soit avec son environnement et la rue, soit en harmonie avec le bâtiment principal.

11.9.2 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

11.9.3 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage ainsi que le grillage sur rue sans accompagnement végétal sont interdits.

11.9.4 - Les clôtures réalisées en plaques de béton armé lisses sont interdites sur rue.

11.9.5 - La hauteur maximale des clôtures et haies est fixée à 2 m. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, briques, torchis, etc. ...).

### **Article 1AU 12 - Stationnement des véhicules**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.

12.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales avec utilisation de matériaux drainants.

12.3 - Deux places de stationnement (hors place couverte) devront être créées sur la parcelle, par logement individuel créé.

12.4 - Un local à vélos devra être prévu dans le cadre d'opération accueillant des logements locatifs, collectifs.

### **Article 1AU 13 - Espaces libres et plantations**

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée, de pleine terre hors stationnement et circulation, doit être au moins égale à 25% de l'espace libre.

13.3 - Les plantations à créer seront choisies parmi les essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit.

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

### **Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

## **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

---

### **ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

16.1 - Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.