

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### **Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

#### CARACTERE DE LA ZONE AU

Il s'agit d'une zone à caractère naturel de la commune destinée à être ouverte à l'urbanisation .

On distingue :

- les zones AU dont les voies publiques et les réseaux d'eau , d'électricité et , le cas échéant , d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ( zone non constructible actuellement ) . L'ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme .
- les secteurs AUa dont les voies publiques et les réseaux d'eau , d'électricité et , le cas échéant , d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone . Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement .

#### **Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2 sont interdites .

#### **Article AU 2 - Occupation et utilisation du sol admises**

Sont admises en zone AU seulement les extensions des constructions ou annexes existantes .

Sont admis en secteur AUa sous conditions :

. Si la surface de l'opération respecte l'aménagement global et la cohérence de la zone , les surfaces résiduelles feront l'objet d'un examen particulier , les lotissements et les constructions à usage d'habitation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à condition que le terrain support de l'opération ait une surface minimum de 5.000 m<sup>2</sup> .

. Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas , soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux , soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics .

. Si la communes est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés .

- Pour les bâtiments existants ,à condition de ne pas modifier leur aspect général ( volumétrie , insertion dans le paysage ) :
  - . Leur extension avec ou sans changement de destination et dans la limite de 250 m2 de surface totale hors oeuvre nette .
  - . Leur transformation ou leur aménagement avec ou sans changement de destination .
  - . Leur reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre avec ou sans changement de destination .
- La réalisation d'ouvrages et de bâtiments pour des équipements publics d'infrastructure ou de superstructure .
- Les aires de stationnement ouvertes au public .
- Les clôtures
- Les démolitions
- Les garages

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

L'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme ,rappelé dans le titre I :Dispositions Générales ,reste applicable .

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

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable .

II - Assainissement

1- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique .

A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur est obligatoire .

2 - Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain .

### III - Autres réseaux

Les réseaux d'électricité et de téléphone, télécommunication seront enterrés sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement projeté.

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

Dans les secteurs AUa :

. L'opération portera sur une surface minimale de 5.000 m<sup>2</sup>.

. Pour toute construction nouvelle ou installation qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface minimum de terrain est fixée à 1.200 m<sup>2</sup>.

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

Sauf dispositions particulières contenues dans les documents graphiques, les constructions devront s'implanter avec le recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement. Il n'y a pas de recul défini pour les bâtiments d'équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc..

Les accès automobiles (portails, portes de garage, etc ...) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions devront s'implanter parallèles ou perpendiculaires à la voie de desservante.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation, ou le gabarit de l'immeuble.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment , les encorbellements , saillies de toiture , balcons , escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de profondeur .

Au-delà d'une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement , des constructions annexes ( garage , ateliers de bricolage , buanderie , abris de jardins ) peuvent être édifiées le long d'une seule limite séparative à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 mètres .et la longueur sur limite 6 mètres .

Dans le cas où deux propriétaires voisins s'entendent pour réaliser une construction annexe d'un seul tenant et d'une architecture similaire de part et d'autre de la limite séparative ce recul de 15 mètres à partir de l'alignement peut être ramené à 5 mètres .

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

Sans objet .

### **Article AU 9 - Emprise au sol des constructions**

Sans objet .

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

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment , ouvrages techniques , cheminées et autres superstructures exclus .

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12,00 m. mesurée au faîtage . La hauteur minimale à l'égout de toiture est fixée à 3,00 m. Dans le cas d'extension de bâtiment présentant des hauteurs supérieures à ces limites , la hauteur autorisée est celle du bâtiment existant .

### **Article AU 11 - Aspect extérieur**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales ( Titre I ) demeure applicable.

Dispositions particulières :

Les prescriptions suivantes devront être respectées :

#### **Toiture :**

- toit à deux pans ou à quatre pans ( exceptés les bâtiments accolés à un autre qui pourront être à un pan )

- ligne de faîtage dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment ,
- pente du toit égale ou supérieure à 60 % ( excepté les bâtiments à usage d'activités et les bâtiments annexes dont la surface est inférieure à 20 m<sup>2</sup> ) et les dépassées de toiture seront de 50 cm. au minimum
- tuiles « écaille » ou « écaille mécanique » en terre cuite ( excepté les bâtiments à usage d'activités )
- couleur des matériaux de couverture : rouge nuancé à rouge vieilli

Dans le cas d'extension ou de modification de bâtiment présentant des caractéristiques différentes la reprise des caractéristiques existantes est autorisée .

**Façades et menuiseries :**

- Couleur des matériaux de façades et menuiseries : non vive et respectant la tonalité général du site .

**Clôture :**

- Clôture constituée d'un grillage ou d'un soubassement en maçonnerie d'une hauteur inférieure ou égale à 0,40 m. surmonté d'un grillage sauf dans le cas de clôture intégrée à la construction ou contiguë à une clôture existante . Un mur ou une haie de végétaux d'une hauteur comprise entre 1,50 et 1,80 m. pourront être édifiés à proximité de l'habitation et sur une distance maximale de 15,00 m. ( y compris le portail éventuellement )

**Haie :**

- Les haies de clôture constituées par une majorité d'espèces à feuilles caduques

**Terrassements :**

- Pour avoir un accès de plain pied ( entrée ou pièces principales ayant un accès extérieur direct ) la construction n'exige pas la mise en place d'un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction .

**Article AU 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres sur site en dehors des voies publiques . Il sera au minimum de 2 emplacements par logement excepté le logement social , pour lequel une seule place sera aménagée par logement .

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

- Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts .
- En cas de construction de logements à usage d'habitation , l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur , d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance .
- Les plantations privilègeront les espèces autochtones .

- Les arbres abattus devront être remplacés par des essences similaires .

**Article AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Le Coefficient d'Occupation du Sol ( C.O.S ) résulte de l'application des articles AU 3 à AU 13 .