

### TITRE III

#### ZONES A URBANISER, ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Art. R. 123-6 - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement 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.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Art. R. 123-7 - Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Art. R. 123-8 - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

- Le présent titre s'applique aux zones du P.L.U. qui sont les suivantes :
- Zone 1AU : zone d'urbanisation future.
- Zone 2AU : zone d'urbanisation future différée.
- Zone 1AUx : zone d'urbanisation future réservée aux activités tertiaires
- Zone 2AUx : zone d'urbanisation future réservée aux activités tertiaires
- Zone A : zone agricole
- Zone N : zone naturelle

## TITRE III - CHAPITRE 1 - REGLEMENT DE LA ZONE 1AU

### Caractères et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone vouée exclusivement à l'habitat individuel discontinu, réalisable sous forme de lotissements ou d'opérations de constructions groupées pendant la validité du présent plan local d'urbanisme.

Art. L. 123-1. - Les plans locaux d'urbanisme (...) peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement (...). Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

##### 1 - Rappels :

Néant.

##### 2 - Sont interdites :

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article 1AU 2 ci-dessous.

#### Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

##### 1 - Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du CU) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

##### 2 - Sont admis sous condition :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle après division projetée, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

- Les lotissements à usage principal d'habitation et les ensembles de constructions groupées, sous réserve qu'ils prennent en compte la totalité de la zone et sous réserve de la réalisation des équipements collectifs nécessaires.

- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 (ancien) du Code de l'Urbanisme, s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone.

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article 1AU 3 : Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Toute opération doit prendre le nombre minimum d'accès sur la voie publique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront :
  - présenter une largeur d'emprise au moins égale à 6 mètres, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures ;
  - être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Des conditions particulières pourront en outre être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

La voirie de desserte du lotissement ou du permis groupé sera aménagée sur les parcelles n° 957 et 959, où elle présentera une largeur d'emprise minimale de 8 mètres. Elle sera prolongée vers l'ouest, avec une emprise minimale de 5 mètres et se terminera par une placette servant aussi d'aire de retournement.

#### Article 1AU 4 : Desserte par les réseaux

- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

- Assainissement

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments sur le terrain le permet, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau, ou en son absence dans les caniveaux de la chaussée.

- Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication électronique et de distribution d'énergie sera en souterrain, jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

En cas de lotissement ou d'opération de constructions groupées, les travaux de viabilité assureront la mise en place de canalisations spécifiques permettant le raccordement des constructions au réseau de distribution de gaz.

#### Article 1AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle après division projetée, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

- Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 800 m<sup>2</sup>.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

#### Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement\* actuel ou futur des voies au moins égale à 5 mètres. Cette marge pourra être portée à 7 m au droit des portes de garages.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

#### Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle après division projetée, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

- A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction devra respecter par rapport à ladite limite une distance au moins égale à sa hauteur totale, avec un minimum de 4 mètres en cas de façade comportant une ou plusieurs baies en vue directe et de 2,5 mètres dans le cas contraire, ou si toutefois ces baies présentent une superficie totale inférieure à 1 m<sup>2</sup> par façade, chacune ne pouvant excéder 0,5 m<sup>2</sup>.

Seules les façades aveugles sont admises en limite séparative.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Les annexes non affectées à l'habitat ou à l'activité seront implantées au-delà de la façade arrière de la construction principale, implantation appréciée par rapport à l'alignement de la voie de desserte de la propriété, et soit en limite séparative, soit à un mètre cinquante minimum des limites séparatives.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, cette règle sera respectée pour l'une au moins des façades arrières.

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

Une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction est imposée entre deux bâtiments non contigus, avec un minimum de 4 mètres.

#### Article 1AU 9 : Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

#### Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions

- La hauteur d'une construction mesure la dimension verticale, prise depuis le point le plus bas du terrain naturel d'assiette de cette construction, jusqu'à son niveau le plus élevé, les ouvrages de superstructures et cheminées étant exclus.

- La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 8 mètres. La hauteur des constructions nouvelles d'habitations ne doit pas excéder 2 niveaux, soit R + Comble, avec ou sans sous-sol.

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne sera pas supérieur de 0,80 m ni inférieur au point le plus haut du terrain naturel d'assiette des constructions avant travaux.

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

#### Article 1AU 11 : Aspect extérieur

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

##### Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions doivent comporter une toiture à pentes. Celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à un ou plusieurs versants dont la pente sera supérieure à 35°, et ne comportant aucun débord sur les pignons.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

Les toitures seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise. Toutefois, en cas d'extension modérée, de constructions annexes ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Les annexes non accolées pourront être couvertes par une toiture de pente inférieure à 35° et présenteront une hauteur inférieure à 3,5 m en cas de toiture à une pente.

Toutefois les toitures à la Mansart sont autorisées, avec des pentes de versants différentes et des matériaux de couvertures différents de la tuile.

##### Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit. Les volets seront sans écharpe.

Les imitations telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les annexes aux habitations, non affectées à l'habitat ou aux activités, seront réalisées de préférence en maçonnerie et présenteront une qualité d'aspect compatible avec les caractéristiques de l'environnement construit.

### Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies vives doublées ou non de grillage, de maçonnerie pleine, de grillages, barreaudages, lisses horizontales, murets surmontés ou non de grillage.

Les piliers intermédiaires devront être de proportions discrètes.

L'emploi de plaques de béton est prohibé, de même que les claustra sous forme de panneaux de bois.

La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres. Les hauteurs seront mesurées côté rue mais éléments de portail non compris.

Les clôtures sur rue telles que : cannisses synthétiques ou naturelles, toiles, grillage nu, tubulaire, panneaux de béton entre potelets, et d'une manière générale, toutes clôtures "décoratives" sont interdites. Les grilles en fer forgé sont admises à condition que le dessin de la grille soit situé dans le même plan que la clôture.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article 1AU.6.

### Dispositions diverses

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

L'ensemble des dispositions du présent article pourra ne pas être imposé en cas d'extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques bio-climatiques, ainsi que les énergies renouvelables (maisons passives, à énergie positive, etc.).

Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades. Les pompes à chaleur seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées

## Article 1AU 12 : Stationnement

### 1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, divisions ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au § 2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions modérées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Le constructeur peut toutefois : être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective, en application de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.

Chaque emplacement dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour que la cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte. La pente, dans les cinq premiers mètres, ne devra pas excéder 5 %.

### 2 - Nombre d'emplacements

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

#### Lotissements, opérations de constructions groupées :

Il sera aménagé au moins 6 places de stationnement banalisées, pour l'accueil des visiteurs.

#### Construction à usage d'habitation individuelle :

Il sera créé au moins :

- deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 mètres carrés de Surface de plancher ;
- au-delà de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place supplémentaire pourra être imposée.

La place de stationnement à l'air libre doit être distincte de l'accès à la place couverte, hormis dans le cas où la construction est édifiée à la fois à l'alignement et d'une limite séparative latérale à l'autre.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme.

Constructions à usage d'habitat collectif :

Pour chaque logement collectif de deux pièces ou plus, il sera réalisé au moins 1,7 places de stationnement minimum, dont une au moins sur la parcelle et de préférence en sous-sol.

Si le logement est un studio, le ratio minimum sera d'une place de stationnement par logement.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il pourra ne pas être exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 50 m<sup>2</sup> dans une même construction.

Constructions à usage artisanal :

Il sera créé au moins une place de stationnement pour deux emplois. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à usage commercial :

Il sera créé au moins 2,5 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de l'établissement.

Toutefois, il pourra ne pas être exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage commercial n'excède pas 30 m<sup>2</sup> dans une même construction.

Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.

Article 1AU 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés

Obligations de planter :

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Pour toute propriété construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 20 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

Article 1AU 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)\* applicable à l'ensemble de la zone est fixé à 0,40. Il n'est pas fixé de C.O.S pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.