

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

### **Caractère des zones à urbaniser**

Les zones à urbaniser sont des secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distingue trois secteurs :

- **Le secteur AU**, d'urbanisation à court et moyen termes, à vocation principale d'habitat
- **Le secteur AUL**, dans lequel peuvent être autorisées les activités de sports, loisirs, tourisme, ... et les constructions ayant un rapport direct avec ces activités ainsi que les équipements publics.
- **Le secteur 2AU** destiné à être ouvert à l'urbanisation à long terme.

Les données de l'inventaire des zones humides sont repérées géographiquement sur le plan de zonage. Elles sont protégées dans le cadre de la Loi sur l'eau et de l'application du SDAGE et des SAGES.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps des règles de la zone concernée.

### **ARTICLE AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites -**

#### **Dans les secteurs AU et AUL :**

- a) Les constructions isolées.
- b) Les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation.
- c) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- d) L'ouverture de toutes carrières ou gravières.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, exceptés ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.

- f) Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes, sauf en AUL.

**Dans le secteur 2AU :**

Toute occupation et utilisation du sol sauf celles qui sont stipulées à l'article 2.

**ARTICLE AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières -**

Sont autorisés, sous réserve que les charges d'équipement et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

**Dans le secteur AU :**

a) Les opérations d'ensemble, les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, les équipements de loisirs, les complexes hôteliers et les centres commerciaux, à la condition que les opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 1 hectare.

Le parti urbain retenu doit proposer un type d'habitat assez dense et une mixité des usages du bâti.

Toutefois, des surfaces inférieures pourront exceptionnellement être admises sur justification fournie par le demandeur, en fonction de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le plan général d'aménagement.

Dans tous les cas, les opérations projetées devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone.

b) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.

c) Les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux activités agricoles (PMPOA, Installations classées, Règlement sanitaire...)

d) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.

e) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt collectif (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

### **Dans le secteur AUL :**

- a) Les constructions et aménagements ayant un rapport direct avec les activités de sports, de tourisme et de loisirs,
- b) Les équipements culturels, scolaires et péri-scolaires,
- c) Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements d'intérêt général nécessaires au bon fonctionnement de la zone,
- d) Les extensions des constructions existantes ainsi que leurs annexes,
- e) Les terrains de campings permanents, les parcs résidentiels de loisirs et les aires naturelles de camping.

### **Dans le secteur 2AU :**

Les constructions à destination d'équipements collectifs et d'intérêt général sous condition qu'elles soient nécessaires à l'aménagement préalable et à l'équipement de la zone.

## **ARTICLE AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public -**

### **1 - Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil ).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès collectifs sur R.D. seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

La création de nouveaux accès sur les R.N. et R.D. est réglementée.

Les accès sont interdits sur les autoroutes, voies express et déviations.

## **2 - Voirie**

Le réseau de voirie de l'opération projetée devra pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone et les principales voies à caractère public devront répondre aux caractéristiques minimales permettant leur classement ultérieur dans la voirie communale.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puisse faire demi-tour.

## **ARTICLE AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement -**

### **1 - Eau**

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

### **2 - Assainissement**

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs permettant l'évacuation directe vers un exutoire.

### **3 - Electricité, téléphone, télédistribution**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis de façon préférentielle en souterrain. C'est une obligation dans le cas d'opérations d'ensemble (Permis d'Aménager).

**ARTICLE AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif -**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

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

**6.1 En agglomération**

Les constructions seront édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer, et par rapport aux voies privées existantes.

Une implantation différente pourra être autorisée, si le projet de construction s'inscrit dans le prolongement d'une construction existante de valeur ou en bon état, implantée à une distance inférieure.

**6.2 Hors agglomération**

Les constructions doivent être implantées à :

- 35 m de l'axe des voies à grande circulation,
- 15 m de l'axe des autres R.D.,
- 5 m de l'alignement des autres voies publiques et privées (dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement) et des voies internes de la zone,
- 15 m des berges des cours d'eau et étiers.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

**6.3 En dehors des espaces urbanisés**

Les constructions et installations doivent être implantées à :

- 100 m de l'axe des autoroute et des déviations,
- 75 m de l'axe des routes à grandes circulations.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

**Dans les trois cas précédents (6.1, 6.2, 6.3), des dispositions différentes peuvent être admises en cas de rénovation, d'adaptation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes.**

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

**Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de rénovation, d'adaptation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes.**

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

Une distance égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

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

Aucune règle particulière n'est prescrite.

#### **ARTICLE AU 10 - Hauteur maximale des constructions -**

La hauteur absolue est mesurée par rapport au sol naturel.

##### **10.1. Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations :**

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout.

- Cette règle de hauteur pourra être dépassée dans le cas d'extension ou d'aménagement de bâti existant (combles à aménager...)

- Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers,..., la hauteur maximale absolue est de 5,00 m et la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3,50 m au droit des limites. Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 5,00 m au faîtage et 3,50 m à l'égout, s'il s'agit d'un mur pignon.

- Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

**Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de rénovation, d'adaptation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes.**

#### **10.2. Autres constructions :**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

#### **ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au / de l'article R.123-11 -**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les extensions, ainsi que les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderie, etc... attenantes ou non à la construction principale doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble bâti et une bonne intégration dans l'environnement, l'utilisation du bois est admise.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.  
Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

Dans tous les cas, toute édification de clôture devra faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

La hauteur maximale des clôtures fera l'objet de prescriptions particulières pour chaque projet d'aménagement.

**ARTICLE AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement -**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions.

**ARTICLE AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations -**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10% de la superficie totale du terrain peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'Urbanisme.

Les terrains de camping-caravanage devront être entourés d'un écran végétal (haie vive).

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123.1 (7<sup>ème</sup> alinéa) du Code de l'Urbanisme.

Ils devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie. Cette disposition ne s'applique qu'aux boisements qui ne sont pas soumis à autorisation de défrichement en application des articles L 311.1 et L 311.2 du Code Forestier.

Dans le champ d'application de la servitude I4 (Desserte électrique - gestionnaire RTE), ces protections ne s'appliquent pas.

**ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

Non réglementé.