

# ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone naturelle où les équipements existants à la périphérie immédiate de la zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

La zone 1 AU correspond à des secteurs d'urbanisation future pour l'habitat et de services.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la programmation des équipements publics primaires par l'aménageur donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant et aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

L'implantation de maisons isolées sera interdite car elle remettra en cause le caractère fondamental de la zone. En outre, les opérations d'ensemble devront respecter les schémas de principes d'aménagement prévus dans les orientations d'aménagement.

La zone 1AU comprend des sous-secteurs 1AUh, zones naturelles destinées à l'urbanisation future pour l'habitat, dans les zones rurales de la commune. Il s'agit également d'y encourager les opérations d'ensemble, dans un souci de gestion économe de l'espace.

Les sous-secteurs 1AUh répondent à l'ensemble des dispositions, sous réserve des prescriptions qui leurs sont spécifiques à l'article 1AU2.

Les opérations d'ensemble dans les zones 1AUh devront également respecter les schémas de principe édictés dans les orientations d'aménagement.

## Article 1AU 1

---

### Occupations ou utilisations du sol interdites

▪ **Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :**

- les constructions nouvelles à usage industrielle, commerciale et agricole ;
- les entrepôts industriels ou commerciaux ;
- les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, à l'exception, toutefois des parcs de stationnement et des aires de jeux et de sports ;
- les lotissements à usage d'activités industrielles ;
- les installations classées soumises à autorisation ;
- le stationnement isolé des caravanes ;
- l'ouverture de toute carrière à l'exception des opérations de prospection liées aux recherches minières.

« **Dans les marges de reculeme**nt :

Cf. dispositions générales (marges de recul le long des voies).

## **Article 1AU 2**

---

### **Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Rappels :**

- l'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation au titre des articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitat ;
- les constructions destinées à recevoir des commerces, des bureaux, des aires de jeux et de sports ;
- l'aménagement et la restauration des constructions existantes avec ou sans changement de destination ainsi que les extensions mesurées, sous réserve de la préservation du caractère architectural originel ;
- la construction d'annexes à hauteur maximale de 60 m<sup>2</sup> ;
- les extensions limitées des habitations existantes ;
- la reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre sous réserve du respect des emprises et volumes initiaux ;
- les installations classées soumises à déclaration sous réserve que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatible avec le milieu environnant ;
- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) ne constituant pas une gêne pour le voisinage.

**Dans les sous-secteurs 1AUh :**

**1AUh 1** (la Ville es Denis) : Un minimum de 5 lots sera requis pour la totalité de l'opération.

**1AUh 2** (ITréfort) : Un minimum de 5 lots sera requis pour la totalité de l'opération.

**1AUh 3** (Nisnizan) : Un minimum de 5 lots sera requis pour la totalité de l'opération.

## **Article 1AU 3**

---

### **Desserte des terrains par les voies — Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La création d'accès individuels directs pour véhicules sur les RD 794, 62 et 44 est interdite.

▪ **Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

## **Article 1AU 4**

---

### **Desserte des terrains par les réseaux**

▪ **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

▪ **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

▪ **Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) pourra être imposé.

▪ **Réseaux de télécommunication et d'électricité**

Les lignes de distribution de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

▪ **Ordures ménagères**

Les constructions neuves destinées aux habitations collectives et les opérations groupées, à compter de 5 logements auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des ordures ménagères.

## **Article 1AU 5**

---

### **Superficie minimale des terrains constructibles**

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

De plus en cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain et de changement de destination d'un bâtiment.

## **Article 1AU 6**

---

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indication spéciale portée au plan, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions.

## **Article 1AU 7**

---

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment du point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière, avec un minimum de 3 m.

$$(L = H / 2 \geq 3 \text{ m})$$

Toutefois, la construction joignant la limite séparative peut être autorisée pour des bâtiments :

- mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume ;
- s'il y a lieu, conformément au plan de masse ou au règlement des lotissements et des opérations groupées ;
- annexes ou techniques d'une surface maximum de 60 m<sup>2</sup>

## Article 1AU 8

---

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## Article 1AU 9

---

### Emprise au sol des constructions

#### ▪ Constructions principales

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### ▪ Bâtiments annexes

La surface totale des bâtiments annexes aux habitations n'excèdera pas 60 m<sup>2</sup>.

## Article 1AU 10

---

### Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ou ouvrages autorisés ne devra pas être 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.

La différence d'altitude mesurée entre tout point de la sablière et le niveau du sol naturel pris à son aplomb ne peut excéder 6 m.

La hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. En tout état de cause, la hauteur totale des bâtiments autorisés au titre de l'article 1AU 2 ne peut excéder 11 mètres.

## Article 1AU 11

---

### Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

#### ▪ Aspect extérieur des constructions

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Le rythme du bâtiment devra respecter d'une part le rythme moyen des façades dans lequel il s'intègre, d'autre part l'échelle générale du secteur.

En cas de restauration ou de reconstruction de bâtiments de caractère existants, il sera fait en sorte de conserver le caractère de ces bâtiments, leur rapport de volume, les matériaux et éléments architecturaux anciens qui le composent.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

#### ▪ Facades : matériaux, enduits

Sont proscrits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...).

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, bardage, enduit) et des peintures extérieures devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

#### ▪ Couvertures, toitures

Les toitures seront limitées à 3 pans. Les toitures terrasses partielles ou totales sont autorisées.

Le matériau utilisé pour la toiture à pente devra être principalement l'ardoise ou un matériau en présentant l'aspect. La tuile n'est autorisée que sur les constructions existantes ou leurs extensions quand ce matériau préexiste sur la construction principale.

Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques.

Les constructions annexes édifiées en limite séparatives pourront être couvertes soit par une terrasse, soit par une toiture à pente inclinée vers l'intérieur de la propriété.

#### ▪ Aménagement des abords des constructions

Conformément aux dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 dite "Loi Paysage", l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

#### **Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principal. Ils pourront être édifiés :

- en fond de parcelle et en limite séparative pour les constructions comportant une couverture à une pente inclinée vers l'intérieur de la propriété. La hauteur de ces constructions n'excédera pas 3,70 m au faîtage.
- en respectant les règles d'implantation définies aux articles UC 7 et UC 8 ci-dessus, pour les constructions comportant une couverture à deux pentes, la hauteur de ces constructions n'excédera pas 5.00 m au faîtage.

#### **Vérandas**

Les projets de vérandas généralement en addition du bâtiment principal devront présenter, par leur situation, dimensions, choix des matériaux et aspect extérieur des qualités architecturales permettant une bonne intégration à la construction existante.

#### **Clôtures**

Les clôtures éventuelles sur rue, en limites séparatives, en fond de parcelle et à l'intérieur des marges de recul seront constituées :

- soit par un mur de pierres tout venant appareillées en lits horizontaux minces ou de parpaings enduits :

Les murs auront une hauteur maximale de 1.50 m s'ils ne sont surmontés par aucun élément, Si le mur est surmonté d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédera pas 1.50 m.

- soit par une haie vive composée d'essences locales, convenablement entretenue, d'une hauteur maximale de 1.50 m, doublée ou non d'un grillage noyé dans la végétation.

Tout autre mode de clôture sur rue, en limites séparatives, en fond de parcelle et dans les marges de recul est interdit, en particulier l'utilisation de plaques de béton.

#### **Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

## **Article 1AU 12**

---

### **Aires de stationnement**

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

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement,
- pour les commerces, les bureaux, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre affectée à ces usages,
- pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement par chambre et 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
- pour les établissements d'enseignement, une place de stationnement par classe,
- pour les établissements hospitaliers, une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface plancher hors œuvre affectée à cet usage.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

## **Article 1AU 13**

---

### **Espaces libres - Aires de Jeux et de loisirs - Plantations**

#### **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Lors de la réalisation de lotissements ou de groupes d'habitation des espaces libres devront être intégrés au projet. Le maintien des arbres de haute tige pourra être exigé.

#### **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de jeux et de loisirs**

Non réglementé.

- **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations**

**Plantations**

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés. Ces aires sont entourées de haies ou plantes arbustives et comporteront des arbres de haute tige.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, ...).

Tout projet de lotissement devra comporter un volet paysager avec la mise en place d'espaces verts.

**Haies et boisements à conserver**

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 123-1 (7°) sont des haies ou espaces boisés qui devront être conservés.

Toutefois, des défrichements ponctuels pourront être autorisés pour des travaux d'infrastructure (excepté la création d'aires de stationnement) ou la mise en valeur de ces espaces. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

**Espaces boisés classés (EBC)**

Les espaces figurés au plan par un quadrillage semé de ronds sont classés « Espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer » et aux dispositions des articles L 130-1 et R 130-1 du code de l'urbanisme.

## **Article 1AU 14**

---

### **Possibilités maximales d'occupation du sol**

Sans objet.