

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU** *Zone urbanisable*

La zone 1AU est une zone à urbaniser non encore totalement desservie, périphérique au village et à vocation résidentielle. La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation ne permet pas d'admettre immédiatement des constructions.

Son urbanisation s'effectuera donc sous forme d'opérations d'ensemble uniquement (par exemple : lotissements ou opérations de constructions groupées). Elle est conditionnée à la réalisation des équipements collectifs nécessaires, en voirie et réseaux divers, conformément aux schémas de composition présentés dans les orientations d'aménagement

Les aménagements, les extensions et les nouvelles constructions y sont autorisés. L'établissement d'installations nuisantes y est interdit.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdites :**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 1 AU 2 ci-dessous et notamment les installations du type « éoliennes » sur mât, sauf si elles présentent moins de 12 m de hauteur.

#### **ARTICLE 1AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

##### **1 - Rappel :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont définis au paragraphe k) de l'article R.421.19 du Code de l'Urbanisme. D'autres modes particuliers d'utilisation du sol sont soumis aux dispositions des articles (R 421-19 h) i) j), R 421-23 e) du Code de l'Urbanisme.

##### **2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, ainsi que les logements nécessaires à leur fonctionnement.
- Les extensions et aménagements (avec ou sans changement de destination) des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U, ainsi que leurs dépendances incorporées ou non au bâtiment. Les constructions et changements de destination seront à usage de bureaux, de services ou d'hôtellerie.

##### **3 – Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après, sous réserve de la réalisation des équipements collectifs nécessaires et conformément aux principes d'aménagement présentés dans les orientations d'aménagement :**

- Les opérations de constructions seront à usage principal d'habitation et doivent concerner la totalité de la zone ou une tranche au moins égale à 5 000 mètres carrés, pour une première opération.
- Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R 421-19 h) i) j), R 421-23 e) du code de l'urbanisme s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone. Les aires de stationnement ouvertes au public ne sont pas soumises à cette condition.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette effective au moment du sinistre et nonobstant le C.O.S fixé à l'article 1AU.14.

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

### **ARTICLE 1AU.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil. Ce passage privé doit avoir au minimum 4 m de largeur et être carrossable en tout temps.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le 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.

#### **II - Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la mise en œuvre des moyens de lutte contre l'incendie. (cf. arrêté préfectoral n°76.60 du 15 novembre 1976 en annexe).

La largeur de plateforme des voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et si elles sont à double sens de circulation, ne peut être inférieure à six mètres si celles-ci sont destinées, à terme, à être reversées dans la voirie communale.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

La possibilité de construire peut être subordonnée à la réalisation de tous aménagements de voirie, dégagement de visibilité, aires de manœuvre, qui serait nécessaire sur le fonds du demandeur en raison de l'importance de son programme.

Un élargissement des voies de desserte pourra éventuellement être obtenu en application des dispositions des articles L.332-6-1 - 2°, alinéa e et R.332-15 du Code de l'Urbanisme (cession gratuite des terrains dans la limite de 10 % de la superficie de la propriété).

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 (confer article R111-4).

En outre, les indications des schémas d'aménagement relatives aux accès, aux voiries, aux liaisons piétonnières et aux aires de retournement doivent être respectées dans leur principe.

### **ARTICLE 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I - Eau**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité qui nécessite un raccordement en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes. Le branchement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

## **II - Assainissement**

### 1 - Eaux usées

Toute construction nécessitant un raccordement au réseau d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'assainissement. À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement, s'il est autorisé, est subordonnée à un pré-traitement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

### 2 - Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée.

## **III - Electricité - Téléphone**

Les réseaux et branchements doivent être réalisés en souterrain ou posés en façade.

### **ARTICLE 1AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE 1AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

<p>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 <i>parcelle ainsi divisée</i>, en application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.</p>
--

Les constructions principales doivent comporter un mur gouttereau ou un mur pignon parallèle à une voie publique ou à l'une des limites séparatives de propriété, en respectant une marge de recul de :

- 6 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie, s'il s'agit d'une voie privée ou d'une voie communale.
- 7 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie, s'il s'agit d'une voie départementale.

Sauf impossibilité due à la topographie du terrain ou à la disposition des bâtiments existants, les constructions annexes (garage individuel, remise, abri ...), doivent être implantées à quatre mètres au moins, en retrait de l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, lesquels pourront être implantés soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre.

La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre est autorisée sur l'implantation initiale.

## **ARTICLE 1AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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 ainsi divisée*, en application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

La distance comptée horizontalement de tout point du 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 3 mètres et la construction sera implantée dans l'axe du terrain.

Les constructions annexes de l'habitation (garage individuel, remise, abri ...) doivent être accolées ou incorporées aux constructions existantes. A défaut, elles doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait planté d'une haie et inférieur à deux mètres.

Les façades des constructions existantes implantées en limite séparatives doivent rester aveugles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, lesquels pourront être implantés soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre.

La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre est autorisée sur l'implantation initiale.

## **ARTICLE 1AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux bâtiments non contigus situés sur une même unité foncière doivent être séparés par une distance d'au moins quatre mètres, et d'au moins huit mètres si les deux façades en vis-à-vis comportent des baies principales servant à l'éclairage des pièces à usage d'habitation.

De plus, ils doivent être implantés de telle manière que les baies principales éclairant les pièces à usage d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

## **ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

La hauteur d'une construction principale et de ses annexes ne doit pas excéder deux niveaux (soit R + 1), non compris les combles aménageables et les sous-sols, avec une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage s'il s'agit d'une construction de plus de 14 mètres de façade, et avec une hauteur au faîtage de 8,5 mètres dans le cas contraire. Cependant, la hauteur des annexes lorsqu'elles sont non accolées et couvertes d'un toit à une seule pente est limitée à 3,5 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- l'aménagement ou le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite de leur hauteur initiale,
- la reconstruction, après démolition ou sinistre, dans la limite de leur hauteur initiale et dans les conditions fixées à l'article 1AU.2, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

## **ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **I - Implantation**

Le niveau du seuil du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,80 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.

Dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est situé en contrebas de la voirie, le niveau bas du rez-de-chaussée pourra cependant être implanté à une cote différente, mais qui n'excédera pas 0,80 mètre par rapport à la cote de la voirie existante, au droit du bâtiment considéré.

En cas d'impossibilité due à la nature humide du terrain ou aux impératifs de raccordement à l'égout public, les constructions peuvent toutefois être implantées à la cote suffisante pour satisfaire aux conditions de construction ou de raccordement.

### **II - Forme des constructions**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre de proportion et une unité d'aspect, en harmonie avec le paysage environnant. Tout style étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande...), ou incompatible avec le site est interdit.

Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale.

### **III- Les matériaux**

Les éléments hétéroclites (roues de charrette...) et les motifs fantaisistes sont interdits.

Le soubassement doit résulter de la composition architecturale, avec des matériaux de parement et des ouvertures d'aspects équivalents à ceux prévus pour les murs situés au-dessus.

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques plâtrières, carreaux de plâtre, ...) doivent être recouverts d'un enduit de finition ou d'un revêtement spécial pour façade.

Les couvertures et bardages réalisés en tôle ni peinte ni laquée sont interdits, de même que l'emploi de tôles d'aspect galvanisé. L'emploi de plaques ondulées est interdit pour la couverture des constructions à usage d'habitation.

En cas de réfection, les toitures existantes couvertes en tuiles de Bourgogne devront être refaites avec les mêmes matériaux.

Les matériaux doivent être assemblés entre eux suivant les règles de l'art.

Les constructions présentant l'aspect du bois sont autorisées, à condition qu'elles soient peintes ou enduites et que les matériaux soient ajustés sans débord.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf raccordement harmonieux avec la toiture de celle-ci. Elles ne devront pas être construites en matériaux couleur d'aluminium naturel.

### **IV - Les couleurs**

Sont interdits les tons vifs (tuiles rouges par exemple) et le blanc pur, sauf dans ce dernier cas pour les menuiseries. La dominante doit être claire, neutre et se rapprocher de la couleur des matériaux naturels (pierre, bois, terre cuite...).

Les bois doivent être traités, peints ou vernis. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation. L'emploi de matériaux brillants est interdit.

## **V - Les toitures**

Les toitures des maisons individuelles doivent présenter une pente supérieure à 30°. Les toitures-terrasses ne sont autorisées que pour les annexes, accolées ou non, limitées à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les toits à quatre pentes ne sont autorisés que si chaque face de la toiture présente la même pente ou si la croupe présente une pente plus accentuée que celle du versant. Dans ce cas, la longueur du faîtage sera au moins égale à la hauteur de la toiture de la construction.

Les tours à toitures rondes ou polygonales sont autorisées dans la limite de hauteur définie à l'article 10 ci-avant, à condition qu'elles présentent une toiture à pentes d'au moins 30° et, dans le cas d'une tour polygonale, un faîtage d'une longueur au moins égale au tiers de la hauteur de leur toiture.

Toutefois les toitures à la Mansart sont autorisées, avec des pentes de versants différentes, sur les constructions présentant plus de 14 m de façade.

## **VI - Les ouvertures**

Les ouvertures donnant sur le domaine public doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage et des ouvertures en sous-sol. Les fenêtres seront traitées avec des volets battants et (ou) des bandeaux lissés ou des encadrements en briques.

L'emploi de linteaux présentant l'aspect du bois est interdit sur les constructions en maçonnerie. En cas de ravalement d'une construction présentant des portes et baies à encadrements de briques, ces décors de façade seront laissés apparents et restaurés si nécessaire.

Seuls sont autorisés, en toiture, les lucarnes bourguignonnes ou à la capucine, ou les châssis de toit, lesquels doivent être plus hauts que larges lorsqu'ils donnent sur le domaine public.

## **VII - Les clôtures**

Rappel : Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil, 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.

L'aspect des murets et des murs doit être en harmonie avec celui des façades. L'emploi de plaques de béton préfabriquées est interdit.

Les murs-bahuts, lorsqu'ils sont surmontés d'éléments à claire-voie, ne sont autorisés que si leur hauteur moyenne est inférieure au tiers de la hauteur totale de la clôture.

L'emploi du grillage est interdit, à moins d'être doublé d'une haie végétale. L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces verts.

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

La hauteur des clôtures implantées à l'alignement ne pourra excéder 1,30 mètre au-dessus du terrain naturel, hauteur prise côté rue mais éléments de portail non compris. La hauteur des clôtures implantées en limite séparative ne pourra excéder 1,80 mètre.

## **VIII - Dispositions diverses**

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 bioclimatiques. L'emploi de panneaux solaires est interdit, s'ils sont visibles depuis la voie publique.

## **ARTICLE 1AU.12 - STATIONNEMENT**

### I – Normes de stationnement :

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès. Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus deux accès sur les voies publiques.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sans que le nombre de places de stationnement ne puisse être inférieur à :

#### 1 - Pour les constructions à usage d'habitation :

Trois places de stationnement à l'air libre par logement individuel. Deux places à l'air libre si le logement présente une superficie inférieure à 100 m<sup>2</sup> de SHON. Une place et demie par logement dans les immeubles collectifs dont 1/3 banalisé.

Toutefois, si les superficies non construites dans la propriété, avant travaux, sont insuffisantes, les places de stationnement seront réalisées dans les volumes construits existants.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

#### 2 - Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

Une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de planchers hors oeuvre.

#### 3 - Pour les constructions à usage hôtelier :

Une place de stationnement par chambre.

### II - Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,
- soit à verser une participation en vue de la réalisation de places de stationnement, ou à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, conformément aux dispositions de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### Obligations de planter :

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de parcelle.

Les arbres de haute tige seront implantés à 8 mètres au moins de toute construction.

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

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

### **ARTICLE 1AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0,25.
- Il n'est pas fixé de C.O.S pour :
  - les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
  - l'aménagement ou le changement de destination, sans extension de S.H.O.N, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U,
  - la reconstruction, après démolition ou sinistre, et dans les conditions fixées à l'article 1AU.2, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

Dans l'ensemble de la zone, il est fait application des dispositions suivantes, de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme.

« Art. L. 123-1-1. - Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

« Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

« Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

« En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors oeuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa. »