

**TITRE III :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES A URBANISER.**

## **CHAPITRE 1 :**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU.**

---

#### **VOCATION DE LA ZONE**

Les zones AU correspondent à des secteurs à caractère agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles sont destinées à l'accueil des constructions à destination principale d'habitation, ainsi que des constructions à destination de services, d'équipements et d'activités compatibles avec l'habitation.

Les zones AU ne disposent pas à ce jour, en périphérie immédiate, des équipements publics (voie publique, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement) de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de chaque zone. Elles pourront s'ouvrir à l'urbanisation dès l'apport, à leur périphérie immédiate, des équipements publics nécessaires à leur aménagement.

Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, chacune pouvant se réaliser en plusieurs tranches.

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque zone.

La zone AU est concernée par l'atlas des zones inondables de l'Avant-Dheune. Elle comporte des secteurs AUi concernés par le risque d'inondation.

<b>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.</b>
---

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

---

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

---


- les constructions à destination d'entrepôt,
- les constructions à destination industrielle,
- les constructions à destination agricole ou forestière,
- les niveaux enterrés partiellement ou en totalité,
- les carrières,
- les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules...).
- les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attraction, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, et les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.

---

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

---

- 1 - Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, seulement s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.
  
- 2 - **Sont autorisées, à condition** qu'ils soient compatibles avec un quartier d'habitations, avec les infrastructures existantes et avec les autres équipements d'intérêt collectif :
  - les constructions à destination d'activités autres que celles visées à l'article AU 1,
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public.
  
- 3 - Conformément à l'article L. 123-1-5 16° du code de l'urbanisme, lors de la réalisation d'un programme de logements, un minimum de 25% de ce programme doit être affecté à des **logements aidés** (tels que définis dans le Programme Local de l'Habitat en vigueur).
  
- 4 - **Dans les secteurs AUi**, les occupations et utilisations du sol autorisées sont subordonnées aux conditions suivantes :
  - . ne pas aggraver les risques liés aux crues, ni en provoquer de nouveaux,
  - . ne pas créer de niveaux enterrés partiellement ou en totalité,
  - . les planchers créés sont situés 30 cm au moins au-dessus des plus hautes eaux connues et réalisés sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur pilotis, de manière à assurer la transparence hydraulique.
  - Il ne sera pas tenu compte des règles précédentes pour les occupations et utilisations du sol suivantes qui sont autorisées sans prescription particulière :
    - . les équipements d'infrastructure nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
    - . les piscines.
    - . les aires de stationnement.
  - Les reconstructions après sinistre sont autorisées seulement si le sinistre n'est pas lié à une inondation.

 Voir p. 8 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les travaux sur bâtiment existant non conforme aux règles et pour un bâtiment détruit ou démoli.

<b>SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.</b>
--

---

**ARTICLE AU 3 - Accès et voirie.**


---

**1 - Accès.**

- 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 les voies publiques.  
Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**2 - Voirie.**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plus de deux parcelles doivent comporter une plate-forme permettant le demi-tour aisé des véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...).
- Les voies nouvelles devront avoir une largeur de plate-forme permettant la création d'un cheminement piéton, avec une largeur de chaussée permettant à deux véhicules de se croiser (sauf sens-unique).
- Le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

---

**ARTICLE AU 4 - Desserte par les réseaux.**


---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

**1 - Eau potable.**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

**2 - Assainissement.***2.1 - Eaux usées.*

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

## 2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage,...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés.
- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle, celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans un exutoire naturel (fossé, cours d'eau, puits perdu...).
- 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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Des aménagements spécifiques (systèmes collecteurs, d'écrêtement ...) visant à réguler le débit des eaux pluviales avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel peuvent être demandés.

☞ Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5).

## 3 - Ordures ménagères.

- Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 3 logements, un local ou un emplacement destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.
- Des emplacements collectifs ou individuels doivent être aménagés pour recevoir les poubelles.

## 4 - Autres réseaux.

Les réseaux de télécommunication, de télédistribution et électriques ainsi que leurs branchements sont enterrés dans la mesure du possible.

---

## ARTICLE AU 5 - Caractéristiques des terrains.

---

Sans objet.

---

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

---

### Prescriptions.

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement.

### Recommandations.

L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

☞ Voir p.7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'implantation des équipements d'infrastructure, et voir p. 7 et 8 de l'annexe pour les modalités d'application de l'article 6.

---

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

---


*Prescriptions.*

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative lorsque des constructions sont édifiées simultanément sur des tènements contigus,
- soit en retrait de la limite séparative en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $h/2 \geq 4$  m).  
Toutefois, les constructions dont la hauteur totale est inférieure à 5 m peuvent s'implanter librement.

*Recommandations.*

L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'implantation des équipements d'infrastructure, et voir p. 7 de l'annexe pour les modalités d'application de l'article 7.

---

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

---

*Prescriptions.*

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

*Recommandations.*

L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

---

**ARTICLE AU 9 - Emprise au sol.**

---


Sans objet.

---

**ARTICLE AU 10 - Hauteur des constructions.**

---

La hauteur maximale (faîtage ou acrotère) des constructions est fixée à 10 m.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles de hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et voir p. 6 de l'annexe pour les modalités de détermination de la hauteur des constructions.

---

**ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur.**


---

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme sont applicables (voir article UA 11).

Les constructions doivent également respecter les règles ci-dessous.

### 1 - Toitures.

#### *Prescriptions.*

- La pente des toitures, lorsqu'elle existe, doit être comprise entre 30° et 50° pour les bâtiments principaux.
- Les toitures à une seule pente sont interdites sauf pour les annexes ou en cas d'adossement à un bâtiment existant.
- L'intégration architecturale des dispositifs de production d'énergie renouvelable est à soigner.

#### *Exceptions.*

Des pentes différentes, d'autres formes et aspects de toiture sont autorisés dès lors :

- . qu'ils permettent des économies d'énergie, la gestion des eaux pluviales, une démarche de haute qualité environnementale,
- . ou qu'ils intègrent des principes de développement durable ou des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

#### *Recommandations.*

L'emploi de matériaux de couverture de l'architecture traditionnelle est recommandé : tuiles plates dites de Bourgogne, tuiles d'aspect plat de tons rouges à bruns, vieillis ou nuancés. D'autres matériaux peuvent être admis dans la mesure où ils s'harmonisent avec les toitures traditionnelles ou avec les toitures de la construction principale par leur forme et leur couleur. Les couleurs noires, les matériaux non peints, brillants ou réverbérants sont interdits.

### 2 - Matériaux et couleurs de façades.

#### *Prescriptions.*

- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings...) est interdit.
- Les couleurs des enduits extérieurs doivent être en harmonie avec celles des constructions existantes.  
Les tons sable ou pierre naturelle du pays sont notamment recommandés. Le blanc n'est pas autorisé en grande surface, mais reste possible pour des éléments architecturaux de façades.  
Les couleurs vives, les matériaux non peints, brillants ou réverbérants sont interdits.
- L'intégration architecturale des dispositifs de production d'énergie renouvelable est à soigner.

#### *Exceptions.*

Des teintes différentes sont autorisées dès lors qu'elles sont liées à des matériaux ou des dispositifs permettant des économies d'énergie, une démarche de haute qualité environnementale ou intégrant des principes de développement durable ou des dispositifs de production d'énergie renouvelable.


Ces teintes doivent être en harmonie avec celles des constructions existantes.

### 3 - Clôtures.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- La hauteur totale des clôtures ne doit pas être supérieure à 2 m. La hauteur de la clôture **sur rue** est mesurée, du côté de la voie publique, à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction.

### 4 - Divers.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'aspect extérieur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

---

## ARTICLE AU 12 - Stationnement des véhicules.

---

### 1 - Généralités.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.
- Les places de stationnement extérieures conçues pour limiter l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux perméabilisants,...) sont préconisées.

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

#### *Prescriptions.*

- Il est exigé au moins une place de stationnement par logement dont la surface de plancher est inférieure à 45 m<sup>2</sup>, et deux places de stationnement par logement dont la surface de plancher est supérieure à 45 m<sup>2</sup>.
- Il est également exigé des stationnements collectifs qui ne pourront en aucun cas être affectés à l'usage privatif (non rattachés à l'usage d'un logement) comprenant au minimum une place par tranche de 4 logements.

*Exceptions : article L 123-1-13 du code de l'urbanisme (voir article UA 12).*

### 3 - Pour les autres constructions :

- Les espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel et des visiteurs, et pour permettre les opérations de chargement, déchargement et manutention.
- Dans tous les cas, le nombre de stationnements est adapté au besoin de la construction autorisée.



---

**ARTICLE AU 13 - Espaces libres et plantations.**

---

*Définition : par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement ou des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.*

- Les plantations existantes, notamment les arbres à haute tige, sont maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les plantations réalisées (dans le respect de l'article 671 du Code Civil) sont constituées, de préférence, d'essences locales. Le mélange des essences est recommandé sur le plan des couleurs et des formes, sur le choix des espèces caduques ou persistantes, florifères ou non..., notamment pour les haies constituant les clôtures.
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) ou minéral. Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, gravier...
- 25% au moins de la surface du terrain doit être non imperméabilisée. Le traitement végétal comprendra au minimum 1 arbre de haute tige ou fruitier pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.
- **Dans le secteur AUi au lieu-dit « La Grande Corvée », 5 % au moins du terrain doivent être traités en espace libre, aménagé en espace vert et/ou en aire de jeux, dont 2 % au moins d'un seul tenant, commun à tous les lots.**
- Il doit être planté un arbre, au minimum, pour quatre places de stationnement contiguës, à planter sur les surfaces de stationnement et/ou sur les espaces libres.
- Des plantations et des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion des constructions ou installations dans le site. Leur volume et leur implantation doivent être adaptés à leur fonction.

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.**

---

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

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

