

**ZONE 1AU****TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES****AUX ZONES A URBANISER****CHAPITRE I -** Dispositions applicables aux zones 1AU :**Caractère des zones 1AU :**

Il s'agit de secteurs naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone 1AU comprend des secteurs qui peuvent être urbanisés par la réalisation de lotissements, d'opérations d'ensemble, groupe d'habitation ou permis de construire groupés, dont la nature et l'importance sont compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Elles comprennent :

- des secteurs 1AUa : destinés à recevoir des habitations de type collectif ou individuel de moyenne densité ainsi que des équipements, activités et services compatibles avec cette destination. Secteurs dont les conditions de réalisations sont celles de la zone Ua.
- des secteurs 1AUb : destinés à recevoir des habitations de type individuel de moyenne densité ainsi que des équipements, activités et services compatibles avec cette destination. Secteurs dont les conditions de réalisations sont celles de la zone Ub.
- des secteurs 1AUx : destinés à recevoir des activités économiques.  
Ces secteurs pourront être soumis à des prescriptions particulières liées au périmètre de protection éloigné du captage.

---

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

---

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

**Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :**

1. **En 1AUa et 1AUb** : pour chaque secteur, les occupations et utilisations du sol interdites sont celles de la zone urbaine correspondante :
  - pour les secteurs 1AUa : règles de la zone Ua
  - pour les secteurs 1AUb : règles de la zone Ub
2. **En 1AUx, sont interdites** : les constructions à usage d'habitation, exceptés les logements de fonction liés et nécessaires aux activités, à condition d'être intégrés dans le même bâtiment.

### **ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont admises sous réserve des conditions définies aux § 2 à 6 ci-dessous
2. **En 1AUa et 1AUb** : pour chaque secteur, les occupations et utilisations du sol autorisées avec conditions sont celles de la zone urbaine correspondante :
  - pour les secteurs 1AUa : règles de la zone Ua (article 2)
  - pour les secteurs 1AUb : règles de la zone Ub (article 2)
3. Les modes et conditions de réalisation des opérations sont les suivants :
  - 3.1 Mode de réalisation :

Les zones 1AU peuvent être urbanisées par la réalisation, aux conditions fixées par le présent règlement, d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone (lotissements, permis de construire groupés, AFU).
  - 3.2 Conditions de réalisation :

*Les opérations d'aménagement ou de construction doivent être compatibles avec un plan d'organisation portant sur la totalité de la surface de chaque secteur délimité au plan de zonage ou sur une tranche significative préservant l'aménagement futur des surfaces résiduelles.*

Elles ne peuvent être engagées que sous réserve de la réalisation des infrastructures nécessaires.
4. Pour qu'une opération soit admise dans cette zone, il est nécessaire qu'elle puisse se raccorder aux équipements publics.

5. Les opérations d'aménagement ou de construction ne doivent pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduire à la destruction d'espaces boisés représentant une valeur économique ou écologique, ni représenter un risque de nuisance pour les nappes phréatiques.
  
6. Zone de protection éloignée du puits de Brens :  

**A l'intérieur du périmètre de protection éloigné, toutes précautions sont prises au niveau des aménagements pour éviter une pollution de la ressource en eau, et en particulier :**

  - Tout aménagement risquant de nuire à la qualité des eaux superficielles ou souterraines doit faire l'objet d'une étude hydrogéologique précise et détaillée montrant un impact nul sur la qualité des eaux.
  
  - Le stockage d'hydrocarbures doit être évité ; sinon des précautions particulières doivent être prises : réalisation de cuvette de rétention s'il s'agit d'un réservoir non enterré, s'il est enterré le réservoir doit être à sécurité renforcée (en fosse étanche ou à double paroi).
  
7. Les constructions à usage d'activité, de commerce, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, ne sont admis que dans la mesure où, par leur nature, leur étendue ou leur fréquentation induite ainsi que par les bruits, odeurs, nuisances de toute nature qu'elles peuvent produire, elles risquent pas de nuire à la sécurité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

---

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

---

**ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIES**

1. Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage attestée par un acte authentique.
2. Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement ; en tout état de cause, la largeur de plateforme des voies de desserte nouvelles sera adaptée à l'importance de l'opération sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.
3. Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 mètres à partir de la chaussée de la voie publique, la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 %.
4. Les accès automobiles se feront aux emplacements indiqués au plan de zonage.
5. Des cheminements piétonniers seront assurés selon les principes indiqués au plan de zonage.

**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1. EAU POTABLE :**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

En 1AUx, toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

## **2. ASSAINISSEMENT :**

### **2.1 Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

En outre, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles devra être conforme à la réglementation en vigueur et à la prescription particulière ci-après :

- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **2.2 Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant et dans ces seuls cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En 1AUx :

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

## **3. RESEAUX CABLES :**

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés ainsi que les extensions des réseaux câblés existants.

## **4. ORDURES MENAGERES :**

Des aires pour les containers à ordures, accessibles de la voie publique, doivent être prévues et aménagées.

## **ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

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

1. Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

2. En 1AUa et 1AUb :

Sauf indication graphique contraire, l'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies. Ce recul peut être diminué le long des voies de dessertes internes.

3. **En 1AUx :**  
L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies. Ce recul peut être diminué le long des voies de dessertes internes.
4. Des dispositions différentes pourront être appliquées pour la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES**

**1. Implantation par rapport aux limites :**

**1.1 En 1AUa et 1AUb :**

Les règles sont celles de la zone urbaine de référence Ua et Ub.

**1.2 En 1AUx :**

La construction en limite de lot est autorisée sauf en limite de zone.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**2. Implantation par rapport aux ruisseaux :**

En bordure de ruisseau, toute construction nouvelle doit avoir un recul de 10 mètres minimum par rapport aux berges.

3. Des dispositions différentes pourront être appliquées pour la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Il n'est pas prévu de règles particulières.

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

**1. En 1AUa et 1AUb :**

Il n'est pas prévu de règles particulières.

**2. En 1AUx :**

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0.50.

**ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****1. En 1AUa et 1AUb :**

Les règles sont celles de la zone urbaine de référence Ua et Ub.

**2. En 1AUx :**

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages de faible emprise nécessaires à l'activité industrielle et ne concernent pas les silos.

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et le point du sol situé à son aplomb, avant et après terrassement, est limitée à 10 mètres.

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. En 1AUa et 1AUb :**

Les règles sont celles de la zone urbaine de référence Ua et Ub.

**2. En 1AUx :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire ou de l'autorisation.

Les clôtures d'une hauteur de 2 mètres maximum doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur-bahut.

Des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

Toutefois, et pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES****1. En 1AUa et 1AUb :**

Les règles sont celles de la zone urbaine de référence Ua et Ub.

**2. En 1AUx :**

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement dont au moins une couverte par logement

De plus, il sera exigé en parking de surface, 1 place de stationnement visiteurs pour 4 logements

Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant :

- 1 place de stationnement par chambre

- 3 places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette de salle de restaurant

Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre brute autre que celle consacrée au stationnement

Pour les constructions à usage de commerce et autres constructions :

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre brute autre que celle consacrée au stationnement

**ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS****1. En 1AUa et 1AUb :**

Les règles sont celles de la zone urbaine de référence Ua et Ub.

- Pour les opérations de 10 logements et plus, une surface équivalente à 15 % du terrain d'assiette sera réservée à une ou plusieurs aires de détente.

- Les aires de stationnement de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface doivent être paysagées.

**2. En 1AUx :****Obligation de réaliser des espaces plantés :**

Les espaces libres non affectés devront être aménagés et plantés.

Ils seront entretenus de manière que la propreté et l'aspect de l'agglomération ne s'en trouve pas altérés.

Les dépôts extérieurs (véhicules, matériaux, matériels, etc...) seront dissimulés par des haies à feuillage persistant d'une hauteur de 2 mètres au minimum.

Des plantations en limite de zone assureront une isolation avec les zones d'habitation (Ub).

---

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

---

**ARTICLE 14 -****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL****1. En 1AUa et 1AUb :**

Les règles sont celles de la zone urbaine de référence Ua et Ub.

**2. En 1AUx :**

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité.

Les possibilités d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 ci-dessus.

Cependant, la surface hors oeuvre nette des logements autorisés dans la zone ne dépassera pas 200 m<sup>2</sup>.