

# TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## Chapitre I - Dispositions applicables à la zone IIAU

**Caractère de la zone :** Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à dominante d'habitat. Dans cette zone, la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone pourra être admise sous condition, et notamment si les constructeurs ou aménageurs prennent en charge les équipements nécessaires.

Cette zone inclut :

- un secteur IIAU1 comprenant un sous-secteur IIAU1a, qui ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble, prenant globalement en compte les contraintes d'accès et de ruissellement pluvial.
- deux sous-secteurs IIAU1a et IIAU1b à l'intérieur desquels les constructions font l'objet de dispositions réglementaires spécifiques du fait de leur forte sensibilité paysagère.
- un secteur IIAU2, qui ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble comportant 25% au moins de logements sociaux.

**Article IIAU 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites Sur l'ensemble de la zone IIAU, hors secteur IIAU1 et IIAU2, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions nouvelles à destination d'industrie, d'entrepôts, d'exploitation agricole ou forestière.
- L'extension des constructions existantes à destination d'industrie, d'entrepôts, d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration, à l'exception de celles visées à l'article IIAU 2.
- Les campings et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les affouillements ou les exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les garages collectifs de caravanes.

Le maire pourra faire établir, s'il le juge utile, avant délivrance de l'autorisation d'occuper le sol un schéma d'aménagement destiné à vérifier l'intégration de l'opération au site communal. Les charges d'équipements internes à l'opération et les branchements aux réseaux publics seront financés par le pétitionnaire ; celui-ci doit s'engager à verser à la collectivité locale les participations demandées par elle pour les charges d'équipements publics, conformément au Code de l'urbanisme.

**Dans le secteur IIAU1, incluant le sous-secteur IIAU1a, et dans le secteur IIAU2, sont interdites les occupations et utilisations du sols autres que :**

- Les constructions nouvelles à destination d'industrie, d'entrepôts, d'exploitation agricole ou forestière, de commerces, d'artisanat.
- Les constructions nouvelles à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif réalisées hors opération d'ensemble concernant l'ensemble du secteur IIAU1 incluant le sous-secteur IIAU1a. En outre, dans le secteur IIAU2, l'opération d'ensemble devra comporter au minimum 25% de logements sociaux.
- Les campings et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

- Les parcs résidentiels de loisirs.
  - Le stationnement des caravanes.
  - Les habitations légères de loisirs.
  - Les carrières.
  - Les affouillements ou les exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
  - Les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les garages collectifs de caravanes.
- Le maire pourra faire établir, s'il le juge utile avant délivrance de l'autorisation d'occuper le sol un schéma d'aménagement destiné à vérifier l'intégration de l'opération au site communal.
- Les charges d'équipements internes à l'opération et les branchements aux réseaux publics seront financés par le pétitionnaire ; celui-ci doit s'engager à verser à la collectivité locale les participations demandées par elle pour les charges d'équipements publics, conformément au Code de l'urbanisme.

## **Article IIAU 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Sur l'ensemble de la zone IIAU, hors secteur IIAU1**, les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises à condition :

- Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de la commune ;
- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Est également admise l'extension des installations classées existantes, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.

**Sur l'ensemble de la zone IIAU**, l'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation :

- des réseaux divers notamment eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications,
- des ouvrages pour la sécurité publique,
- des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques,
- des infrastructures ferroviaires

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone IIAU. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

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

### **1) Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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

Les accès doivent respecter l'écoulement d'eau de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdits si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections de routes départementales désignées sur les plans.

## **2) Voirie**

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

La longueur des voies en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Dans le cas d'opération d'ensemble, il pourra être imposé le désenclavement des parcelles ou des zones arrières.

## **Article IIAU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **1) Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **2) Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée à un réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

### **3) Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire désigné.

En cas d'imperméabilisation des sols (nouvelle construction, extension d'une construction avec création d'emprise nouvelle au sol, aire de stationnement), il est exigé la réalisation d'un dispositif de rétention des eaux de ruissellement, dimensionné sur la base de 100 l/m<sup>2</sup>imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 5l/s/ha.

### **4) Electricité - Téléphone - Télédistribution**

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, à partir du réseau public.

Les abris-compteurs devront s'intégrer le plus discrètement possible.

## **Article IIAU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

SANS OBJET

## **Article IIAU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou futures.

Toutefois des implantations différentes peuvent être autorisées :

- dans le cadre des opérations d'ensemble, afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article IIAU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la

moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées le long de la limite séparative dans les cas suivants :

- en cas d'accord entre propriétaires voisins, passé sous forme d'acte authentique, pour réaliser un projet d'ensemble présentant une unité architecturale ;
- en cas d'existence sur le fond voisin, d'un bâtiment sur les limites séparatives de gabarit sensiblement identique au bâtiment projeté,
- en cas d'opération d'aménagement d'ensemble, à l'exception des limites périmétriques du terrain sur lequel est réalisée l'opération.

Cas particulier : Piscines

Sous réserve que le niveau supérieur des plages ne soit pas surélevé de plus de 0,60m par rapport au terrain naturel, les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

Dans tous les cas, la distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même propriété ne peut pas être inférieure à 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes aux bâtiments d'habitation (garages, auvents, abris de jardins...)

## **Article IIAU 9 - Emprise au sol des constructions**

NON REGLEMENTE

## **Article IIAU 10 - Hauteur maximale des constructions**

### **Définition de la hauteur**

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

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas trente mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

### **Hauteur maximale**

**Sur l'ensemble de la zone IIAU, exception faite des deux sous-secteurs IIAU1a et IIAU1b**, la hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 9 mètres.

**En secteurs IIAU1a et IIAU1b**, la hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à un seul niveau (constructions en rez-de-chaussée) pour des raisons paysagères.

## **Article IIUA 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Il est rappelé que l'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Tout projet de construction présentant une architecture traditionnelle ou régionale ne doit pas sombrer dans le pastiche et doit utiliser des matériaux traditionnels.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les briques creuses, les agglomérés, etc...

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent être traité

avec le même soin que le bâtiment principal et avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les couvertures seront réalisées en tuile canal ou similaire de couleur claire ; les teintes rouges sont à exclure. D'une manière générale, la pente des toitures sera comprise entre 30 et 35%.

Les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur totale. Elles devront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 m, surmonté d'un grillage à claire voie ou d'un barreaudage en fer, doublé d'une haie vive. Les parties bâties devront être enduites sur les deux faces d'une teinte en harmonie avec les façades des bâtiments environnants. Les haies vives seront constituées d'essences de préférence traditionnelles ; les haies continues d'une même essence (thuyas....) sont à proscrire. Le règlement des opérations d'aménagement d'ensemble devra assurer l'homogénéité d'aspect des clôtures.

**En outre, en secteurs IIAU1a et IIAU1b**, la topographie du terrain doit être absolument respectée.

L'implantation des constructions, la pente des toitures et l'orientation des faitages doivent être déterminées en tenant compte du relief ; les faitages seront parallèles aux courbes de niveau.

## **Article IIAU12 - Aires de stationnement - Obligations imposées aux constructeurs**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou des extensions des bâtiments doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Il est exigé :

- Pour les constructions d'habitation : 2 places de stationnement par logement ; dans les opérations d'ensemble, il convient de prévoir, en plus de ces deux places de stationnement par logement, des emplacements supplémentaires de stationnement public, en aire collective ou en accompagnement de la voirie, à concurrence d'un emplacement par logement envisagé. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il est exigé une seule place de stationnement par logement, conformément au Code de l'urbanisme.

- Pour les constructions à destination d'activités, de bureaux et d'artisanat : 1 place pour 15 m<sup>2</sup> de SHON.

- Pour les commerces de détail de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de SHON

- Hébergements hôteliers : 1 place par chambre.

- Constructions et installations d'intérêt collectif :

- Etablissements scolaires du premier degré : 1 place de stationnement par classe

- Etablissements scolaires du second degré : 2 places de stationnement par classe

- Etablissements d'enseignement supérieur et de formation des adultes : 2,5 places pour 10 adultes.

Les établissements d'enseignement doivent également comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

- Cliniques, maisons de repos, maisons de convalescence, maisons de retraite : une place pour deux lits

- Equipements socio-culturels (médiathèque, crèche...) : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de SHON

- Salle de spectacle, salle de réunion, équipements sportifs : le nombre de places de stationnement imposé est calculé en divisant par quatre la capacité d'accueil déclaré de l'établissement.

Modalités d'application

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle s'appliquant aux constructions et établissements le plus directement assimilables.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,

- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

À défaut de pouvoir réaliser cette obligation, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement conformément au Code de l'urbanisme.

### **Article IIAU 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations - Obligations imposées aux constructeurs.**

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner au secteur son caractère sont préservés. En cas d'impossibilité, les arbres abattus sont remplacés sur place ou à proximité par des plantations au moins équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige d'essences locales. Ces arbres peuvent être plantés régulièrement ou regroupés en bosquets.

Dans les opérations de construction et les opérations d'aménagement d'ensemble ou de lotissements réalisées sur un terrain de plus de 5 000 m<sup>2</sup>, 10% au moins de la superficie de ce terrain doit être réservée en espaces libres plantés d'arbres de haute tige d'essences locales, intégrés dans la conception de l'opération.

Dans cadre de lotissements, d'opérations groupées, et, de manière générale, d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention sont paysagés et traités en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, aire de jeux...

### **Article IIAU14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Le COS est fixé à 0,30.

Ce C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers ni aux équipements d'infrastructures, pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles fixées par les articles 3 à 13.

Le COS est majoré de 20% pour les constructions respectant les critères de performances énergétiques ou alimentées à partir d'équipements de production d'énergie renouvelable fixés par l'article R111-21 du Code de la Construction et de l'Habitat.