

# TITRE III

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

### CHAPITRE I

#### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU1

**Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone actuellement insuffisamment équipée, destinée à l'urbanisation à court terme, c'est-à-dire pendant la durée du Plan Local d'Urbanisme. Les réseaux présents à proximité de cette zone permettent par leurs capacités la desserte de la zone soit grâce à des prolongements limités, soit par des raccordements particuliers pour les terrains en bordure des zones urbanisées.

Cette zone comporte un secteur AU1b qui nécessite une urbanisation organisée en raison soit de la dimension de la zone soit de la configuration parcellaire. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.

La réalisation de la zone, ainsi que son équipement peuvent être réalisés en plusieurs phases.

Dans ce cas les constructions autorisées à la suite de la réalisation d'une phase ne doivent pas compromettre le développement du restant de la zone.

Les autorisations de construire sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte compatibles avec l'importance de la zone, et à une bonne insertion des constructions dans un schéma global d'organisation.

Le secteur AU1c est destiné en priorité aux activités économiques agricoles, vitivinicoles, de commerce ou service.

Il n'admet les habitations que lorsque celles-ci sont nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des activités économiques.

# AU1

## **ARTICLE AU1-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

### ***Zone AU1 et secteur AU1b***

Sont interdits :

- les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation autres que celles nécessaires à l'activité vitivinicole ;
- les élevages en tant qu'installations classées, quel que soit le régime auquel ils sont soumis ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs visées aux articles R.111-31 et R.111.33 du Code de l'Urbanisme ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé, prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes visés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, exceptés ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les constructions et activités industrielles.
- les constructions et activités industrielles ;
- les constructions ou équipements destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisances importantes.

### ***Secteur AU1c***

Sont interdits :

- les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation autres que celles nécessaires à l'activité vitivinicole ;
- les élevages en tant qu'installations classées, quel que soit le régime auquel ils sont soumis ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions, prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé, prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes visés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, exceptés ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les constructions et activités industrielles.
- les habitations indépendantes de tout bâtiment d'activité économique ;
- les constructions ou équipements destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisances importantes.

# AU1

## **ARTICLE AUI-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ;

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont admises si elles sont nécessaires à l'activité vitivinicole et à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune inconvénient pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont admises à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune inconvénient pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

**Secteur AUIb** : le développement du secteur doit faire l'objet d'une urbanisation organisée.

Les constructions doivent faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Le développement du secteur, ainsi que son équipement peuvent être réalisés en plusieurs phases. Dans ce cas, les constructions autorisées à la suite de la réalisation d'une phase ne doivent pas compromettre le développement du restant du secteur.

Les autorisations de construire sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte compatibles avec l'importance de la zone, et à une bonne insertion des constructions dans un schéma global d'organisation.

**Secteur AUIc** :

Les habitations sont admises si elles sont nécessaires à une activité économique, notamment pour le fonctionnement, le gardiennage des bâtiments d'activité, ou le logement de personnes travaillant sur le site.

L'habitation doit être intégrée ou accolée aux bâtiments d'activités.

## **ARTICLE AUI-3 ACCÈS ET VOIRIE**

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. Les caractéristiques de l'accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

# AU1

### 1) Accès

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### 2) Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Une voie nouvelle en impasse de plus de 50 mètres de longueur devra comporter dans sa partie terminale un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

En cas d'aménagement de la zone par phases, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée pour la desserte des autres phases de développement de la zone. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

En secteur AU1b, le tracé et les caractéristiques des voies devront s'intégrer dans un schéma d'ensemble desservant la totalité de la zone.

## ARTICLE AU1-4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises, à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

### 2) Assainissement Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

### 3) Assainissement Eaux pluviales

Les eaux pluviales feront l'objet d'un assainissement individuel.

En cas d'impossibilité technique de réaliser un assainissement individuel, le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales peut être admis.

#### 4) Autres réseaux

Les lotissements et ensembles de constructions nouvelles doivent être dotés de réseaux électrique basse tension et télécommunication enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective serait nécessaire pour assurer une bonne réception.

#### ARTICLE AU1-5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

#### ARTICLE AU1-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement avec un minimum de 5 mètres. Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

Par rapport aux espaces verts publics, les constructions devront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement avec un minimum de 3 mètres.

#### **Secteur *AU1c* :**

Les constructions devront être implantées en respectant un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement. Les dispositifs d'accueil des véhicules doivent permettre le stockage des véhicules entrant sur la propriété privée.

Ces règles peuvent ne pas être respectées :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction du recul existant ;
- la reconstruction à l'implantation initiale d'une construction détruite par sinistre.

#### ARTICLE AU1-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour la zone AU1 et son secteur AU1b, les constructions doivent être implantées :

- soit sur la limite séparative ;
- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

#### **Secteur *AU1c* :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur la limite séparative ;
- soit en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative.

# AU1

Ces normes peuvent ne pas être respectées :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et la limite séparative ;
- la reconstruction à l'implantation initiale en cas de construction détruite par sinistre.

#### **ARTICLE AU1-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, dont l'une au moins est à usage d'habitation, de commerce ou de bureau doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres lorsque les constructions présentent des ouvertures en vis-à-vis.

#### ***Secteur AU1c :***

Deux constructions non contiguës doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 4 mètres.

#### **ARTICLE AU1-9 EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

#### **ARTICLE AU1-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage, par rapport au sol naturel. Pour le secteur AU1c, la hauteur des bâtiments ne pourra excéder 12 mètres au faîtage, par rapport au sol naturel. Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

La hauteur maximale des constructions ayant une toiture-terrasse est fixée à 7 mètres au sommet de la construction.

L'extension des constructions existantes ne respectant pas ces règles est autorisée avec pour hauteur maximale celle du bâtiment existant. En cas de sinistre, la reconstruction à la hauteur initiale est autorisée.

Pour les poteaux, candélabres, éoliennes, pylônes et pylônes supports de stations radioélectriques ou radiotéléphoniques, la hauteur maximale de l'ensemble du dispositif est limitée à 12 mètres.

# AU1

## **ARTICLE AU1-II ASPECT EXTÉRIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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.

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

### **1) Revêtements**

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les peintures et les revêtements des bâtiments, murs, toitures, portes et fenêtres, et des clôtures doivent être compatibles avec ceux des constructions environnantes.

Les bardages et portes métalliques doivent être laqués.

### **2) Façades :**

Les ouvertures des fenêtres et portes devront être soulignées soit par l'utilisation de matériaux différents, soit par des teintes ou finitions d'enduit différentes de celles utilisées pour la façade.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade sur rue.

### **3) Toitures :**

Les panneaux solaires sont admis en toiture. Dans le cas d'une construction neuve, ils doivent être intégrés à la toiture, ou à une autre partie du bâtiment.

Les matériaux de couverture doivent présenter l'aspect de la tuile, de l'ardoise, du zinc ou encore du cuivre, exception faite des toitures-terrasses végétalisées.

Cette règle ne s'applique pas aux vérandas.

Pour les vérandas l'utilisation de matériaux translucides est admise.

Les toitures en tuile ou aspect tuile doivent être traitées dans les teintes :

- rouge « flammé » ou « vieilli » ;
- brun « flammé » ou « vieilli ».

Lorsqu'une construction neuve comporte des panneaux solaires ou un chauffe-eau solaire, la teinte du toit doit être en concordance avec la couleur de cet équipement.

# AU1

#### **4) Clôtures :**

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les clôtures environnantes.

Pour toutes les clôtures, sur rue ou en limite séparative, l'utilisation de plaques de ciment scellées entre poteaux d'ossature est interdite. La hauteur maximale des clôtures établies à l'alignement des voies est fixée à 2 mètres.

#### ***Secteur AUIc :***

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les clôtures environnantes.

Pour toutes les clôtures, sur rue ou en limite séparative, l'utilisation de plaques de ciment scellées entre poteaux d'ossature est interdite.

Pour les clôtures sur rue, la partie maçonnée ne doit pas dépasser un mètre de hauteur. La hauteur totale de la clôture sur rue n'est pas limitée.

#### **ARTICLE AU1-12 STATIONNEMENT**

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement. Une de ces places doit être située sur la propriété et à l'extérieur des constructions.

Pour les logements financés par des prêts de l'État, une place de stationnement par logement est exigée.

Pour les lotissements, il est exigé une place de stationnement public par lot créé. Cette place doit être directement accessible depuis la voie de desserte du lotissement.

#### ***Secteur AUIc :***

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement. Une de ces places doit être située sur la propriété et à l'extérieur des constructions.

#### **ARTICLE AU1-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées. Il sera planté au minimum deux arbres de haute-tige par îlot de propriété.

Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation portant sur une superficie de terrain de plus de 5000m<sup>2</sup>, 5% au moins de cette surface doivent être aménagés en espace vert.

Cet aménagement ne doit pas être relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire constituer un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et

# AU1



être éventuellement incorporé à celui-ci. L'espace vert pourra être utilisé notamment comme accompagnement des aires de stationnement ou de circulation automobile.

***Secteur AU1c :***

Un quart de l'espace laissé libre par les constructions du fait du retrait par rapport à l'alignement doit être traité en espace vert paysager.

**ARTICLE AU1-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**AU1**