

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Art. *R.123-6 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er}).

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

A Ardin, la **zone AU** se subdivise en sept secteurs :

- ◆ le *Secteur 1AUh* : A Urbaniser à court terme, à vocation d'habitat
- ◆ le *Secteur 1AUe* : A Urbaniser à court terme, à vocation économique
- ◆ le *Secteur 1AUed* : A Urbaniser à court terme, pour l'accueil d'entreprises liées à la présence de la déchetterie
- ◆ le *Secteur 1AUea* : A Urbaniser à court terme, pour l'accueil d'entreprises artisanales
- ◆ le *Secteur 2AUh* : A Urbaniser à long terme, à vocation spécifique d'habitat
- ◆ le *Secteur 2AUe* : A Urbaniser à long terme, à vocation spécifique d'activités économiques
- ◆ le *Secteur 3AU* : A Urbaniser à très long terme, sous condition de la fin de la vocation agricole du site

SOMMAIRE

Section 1 – Nature de l’occupation et de l'utilisation du sol	50
▪ Article AU 1	Occupations et utilisations du sol interdites
▪ Article AU 2	Types d’occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
Section 2 – Conditions de l’occupation du sol	51
▪ Article AU 3	Accès et voirie
▪ Article AU 4	Desserte par les réseaux
▪ Article AU 5	Caractéristiques des terrains
▪ Article AU 6	Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale
▪ Article AU 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
▪ Article AU 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
▪ Article AU 9	Emprise au sol
▪ Article AU 10	Hauteur des constructions
▪ Article AU 11	Aspect extérieur
▪ Article AU 12	Stationnement des véhicules
▪ Article AU 13	Réglementation des espaces libres et des plantations Protection des espaces boisés classés
Section 3 – Possibilité maximale d’occupation du sol	57
▪ Article AU 14	Coefficient d’occupation du sol

CHAPITRE II

Zone AU

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs

- Toute occupation et utilisation du sol, sauf celles qui sont stipulées à l'article 2.

ARTICLE AU 2 - TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

En secteur IAUh

- Les installations et travaux divers, définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme sous condition d'être nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et à l'équipement de la zone.
- Les opérations d'ensemble à usage d'habitation sous condition d'être soumises à permis d'aménager et sous condition que la surface aménagée concerne au minimum 5 000 m².
- Les annexes des constructions réalisées sous condition de respecter le projet d'organisation esquissé au dossier d'Orientations d'Aménagements lorsqu'il existe.
- Les affouillements ou exhaussements liés aux opérations d'urbanisme sous condition d'être destinés notamment à la création ou à l'extension de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.

En secteur IAUea

- Les installations et travaux divers, définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme sous condition d'être nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et à l'équipement de la zone.
- Les opérations d'ensemble à usage d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, et leurs annexes sous condition de respecter le projet d'organisation esquissé au dossier d'Orientations d'Aménagements lorsqu'il existe.
- Les annexes des constructions réalisées sous condition de respecter le projet d'organisation esquissé au dossier d'Orientations d'Aménagements lorsqu'il existe.
- Les affouillements ou exhaussements liés aux opérations d'urbanisme sous condition d'être destinés notamment à la création ou à l'extension de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.

En secteur IAUed

- Les installations et travaux divers, définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme sous condition d'être nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et à l'équipement de la zone.
- Les opérations d'ensemble destinées à l'accueil d'activités économiques sous condition d'être liées à la présence de la déchetterie et de permettre de valoriser les matières premières recyclables qui y sont déposées.

- Les annexes des constructions réalisées sous condition de respecter le projet d'organisation esquissé au dossier d'Orientations d'Aménagements lorsqu'il existe.
- Les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement cohérent de la zone.

En secteur 1AUe

- Les constructions destinées aux commerces et aux activités de service sous condition d'être réalisées dans le cadre d'opération d'ensemble.
- Les parcs de stationnement nécessaires au fonctionnement des établissements.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les affouillements nécessaires à la réalisation des opérations d'ensemble et si la topographie l'exige.

En secteurs 2AUh, 2AUe et 3AU

- Les installations et travaux divers, définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme sous condition d'être nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et à l'équipement de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

En secteurs 1AUh, 1AUe, 1AUea et 1AUed

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Leur largeur utile sera comprise entre 3 et 5 mètres.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou 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 à la voie publique, des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les voies en impasse devront être évitées dans la mesure du possible afin d'assurer des continuités de cheminement. Lorsque cela n'est pas possible, les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique devront avoir une largeur d'emprise de 6 m minimum.

En secteurs 2AUh, 2AUe et 3AU

SANS OBJET

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

En secteurs 1AUh, 1AUe, 1AUea et 1AUed

I - Eau

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, s'il existe.

- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé. La filière proposée doit être adaptée aux caractéristiques des sols, déterminés lors d'une étude technique préalable.

- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

- Les eaux industrielles ne pourront être collectées dans le réseau public qu'après accord défini selon les dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

2 - Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau collecteur pluvial lorsqu'il existe.

- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, 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.

III – Electricité – Téléphone

- La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront, soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

- Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés dans le mur de clôture ou intégrés à la haie de clôture par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture.

En secteurs 2AUh, 2AUe et 3AU

- Les installations et travaux divers, définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et l'équipement de la zone.

ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En secteurs 1AUh, 1AUe, 1AUea et 1AUed

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 7 septembre 2009 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui-ci est nécessaire à la construction.

En secteurs 2AUh, 2AUe et 3AU

SANS OBJET

**ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE**

En secteur 1AUh

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux sur des alignements définis dans les plans de composition réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble.
- Les équipements publics, les abris de jardin, les piscines et les abris pour piscines ne sont pas soumis à ces règles d'implantation.

En secteurs 1AUea et 1AUed

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à au moins 10 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

En secteur 1AUe

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas concernées par cette règle.

En secteurs 2AUh, 2AUe et 3AU

- Les installations et travaux divers, définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et à l'équipement de la zone ne sont pas soumises à des règles d'implantation, sous réserve du bon maintien de la sécurité routière sur les voies publiques.

**ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES
SEPARATIVES**

En secteur 1AUh

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux :
 - sur une limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (la hauteur est mesurée à l'égout du toit en référence au terrain naturel avant travaux). Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.
 - sur un alignement défini dans les plans de composition réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble
- Les équipements publics, les abris de jardin, les piscines et les abris pour piscines ne sont pas soumis à cette règle de recul.

En secteurs 1AUea et 1AUed

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à au moins 5 mètres des limites séparatives

En secteurs 2AUh, 2AUe et 3AU

- Les installations et travaux divers, définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et l'équipement de la zone ne sont pas soumises à des règles d'implantation particulières.

ARTICLE AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En secteur 1AUh

- Sur une même propriété les constructions seront soit contiguës, soit implantées sur une même propriété à une distance jamais inférieure à 3 mètres.
- Les équipements publics, les abris de jardin, les piscines et les abris pour piscines ne sont pas soumis à ces règles d'implantation.

En secteurs 1AUe, 1AUea et 1AUed

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 5 m.

En secteurs 2AUh, 2AUe et 3AU

SANS OBJET

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteurs 1AUh et 1AUed

- En aucun cas les bâtiments ne doivent par leur hauteur 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.

En secteur 1AUea

- La hauteur maximale des constructions mesurées à l'égout du toit ne dépassera pas 8 mètres à l'exception des flèches techniques nécessaires aux activités et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

En secteur 1AUe

- La hauteur maximale des constructions mesurées à l'égout du toit ne dépassera pas 12 mètres à l'exception des installations techniques nécessaires aux activités et sous condition d'une bonne insertion dans le paysage.

En secteurs 2AUh, 2AUe et 3AU

SANS OBJET

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

I Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

En secteurs 1AUh, 1AUea et 1AUed

- En aucun cas les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 peuvent être conçues en référence :

- à l'architecture traditionnelle : elles doivent dans ce cas respecter les dispositions traditionnelles en terme de volumes, dans la hauteur, dans la toiture, dans le traitement des ouvertures ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration.
- à l'architecture contemporaine : dans ce cadre, il peut être fait usage de matériaux nouveaux de qualité, par le dessin de formes nouvelles sous condition de la conservation d'une cohérence et d'une intégration par rapport aux lieux environnants et d'être portée par un projet architectural de qualité. Les constructions en bois (ossature et bardage) sont dans ce contexte autorisées.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tertre, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.
- Les toitures sont couvertes de tuiles creuses ou romanes de terre cuite dites « tiges de bottes » dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égout en chevrons et volige apparents.
Pour les hangars de dimension modeste dont la largeur est inférieure à 10 m, la couverture en tuiles creuses ou romanes de terre cuite sera privilégiée ; alors, la pente de couverture sera comprise entre 28 et 40% (tuiles plates proscrites).
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 % si la couverture est en tuile canal. Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faîtage sur la limite.
- La pose de capteurs solaires est autorisée dans la mesure où la qualité architecturale du bâti n'est pas remise en cause.
- Le parement extérieur des murs est soit de pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région. La technique de l'enduit dite à pierres vues peut être utilisée. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit de même que la peinture de la pierre de taille.
- Les ouvertures créées sont à dominante verticales ; les linteaux sont droits. Des dérogations sont possibles si l'ouverture n'est visible d'aucun espace public.
- Les menuiseries sont posées avec bon sens : les volets battants sont réalisés sans écharpe, les portes de garage ne comportent pas de hublots et le châssis des portes d'entrée n'est pas cintré.
- Le bois, le métal et le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) sont autorisés dans la mesure où une réelle conception architecturale a été engagée pour la construction ou la rénovation du bâti concerné.
- Les produits verriers ou similaires sont autorisés pour les vérandas et les abris pour piscines.
- Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions et aux annexes des constructions réalisées.
- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.

En secteurs 2AUh, 1AUe, 2AUe et 3AU

SANS OBJET

II Clôtures

Dans tous les secteurs

- Les clôtures sont facultatives
- Toute réalisation de clôture, à l'exception des clôtures de type agricole (barbelés, ursus), est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal.
- Les règles suivantes doivent être appliquées pour les différents types de clôture :

Les clôtures maçonnées

- Elles sont obligatoirement réalisées en maçonnerie (pierres ou parpaings). Les murs en parpaings sont obligatoirement enduits sur les deux faces. Ils peuvent être surmontés d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif claire-voie.
- Leur hauteur totale sera comprise entre 1 mètre et 1,5 mètres.

Les clôtures grillagées

- L'utilisation de tous grillages habituellement commercialisés est possible. Au sol, une petite maçonnerie d'une hauteur inférieure à 30 cm pourra être mise en œuvre pour supporter le grillage.
- La hauteur totale restera inférieure à 1,5 mètres.

Les clôtures végétales

- Toute clôture pourra être doublée d'une haie composée d'essences végétales locales et diversifiées. Les plantations monospécifiques de thuyas, lauriers-palmes et troènes... sont à proscrire car nuisibles à la qualité des paysages de la commune.

III Les abris de jardins

En secteur IAUh

- Deux types d'abris de jardin sont autorisés :

Les abris de jardins en maçonnerie

- Les briques ou les parpaings seront recouverts d'un enduit de même couleur que celui de la maison d'habitation. La couverture sera réalisée avec le même matériau que celui de la maison d'habitation.

Les abris de jardins en bois

- Le bois sera laissé naturel ou peint. La teinte de la peinture doit être choisie en référence aux couleurs utilisées pour la maison d'habitation. La couverture est réalisée avec le même matériau que celui de la maison d'habitation. D'autres matériaux sont admis pour la toiture : bardage bois ou tôle laquée, shingle, onduline.
- Les abris de jardins réalisés avec d'autres matériaux sont interdits. L'utilisation de matériaux détournés de leur usage initial est également interdite (plaque de béton, produits métalliques et plastiques, etc...).

En secteurs IAUe, IAUea, IAUed, 2AUh et 2AUe

SANS OBJET

IV Constructions destinées aux activités et aux équipements collectifs

En secteurs IAUh, IAUe, IAUea et IAUed

- En aucun cas les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, activités sportives... ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
- L'emploi du bardage est autorisé sous réserve que la teinte utilisée permette au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site. Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

En secteurs 2AUh, 2AUe et 3AU

SANS OBJET

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

En secteurs 1AUh, 1AUe, 1AUea et 1AUed

- En vertu de l'article R 111-4, article d'ordre public, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement, en dehors des voies publiques.

En secteurs 2AUh, 2AUe et 3AU

SANS OBJET

ARTICLE AU 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES

Dans tous les secteurs

Règles générales

- L'entretien des plantations

Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les propriétés foncières doivent être tenues de façon décente, notamment par l'entretien des plantations existantes ou futures.

- La nature des végétaux plantés

Il est nécessaire de préserver le caractère des paysages et d'éviter des plantations banales mono spécifiques (thuyas, lauriers cerise...).

Les plantations seront réalisées avec des essences variées.

Règles spécifiques

- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site.

- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.

- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute ou de moyenne tige au moins pour 4 places.

- Pour toute opération d'ensemble ou construction publique, des espaces verts correspondant aux besoins en terme d'aménagements paysagers, régulation des eaux de ruissellement et jeux pour les enfants doivent être prévus. Leur surface représentera au minimum 10 % de la surface aménagée (les voiries et trottoirs même enherbés ne sont pas compris dans cette surface).

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET