

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Qualification de la zone

La zone à urbaniser est une zone d'urbanisation future qui devra être urbanisée lors d'opérations d'aménagement d'ensemble, portant sur l'ensemble de chaque secteur.

Le secteur AUa a pour vocation principale l'habitat, sans exclure d'autres fonctions compatibles avec cette vocation principale.

Le secteur AUb a pour vocation principale d'habitat ; La réalisation de plusieurs logements sociaux est imposée. La construction d'un commerce de proximité est souhaitée dans ce secteur central.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Les constructions non prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble du secteur, ou non fixées à l'article 2.

1.2 Les constructions et installations à destination artisanale, industrielle, d'entrepôt et commerciale, sauf celles désignées à l'article 2.

1.3 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.4 Les dépôts de matériaux ou de déchets.

1.5 Les installations de camping, caravaning et les dépôts de caravanes à ciel ouvert de plus de deux unités.

1.6 Les caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1.7 Les alignements sur rue de plus de 2 garages individuels non intégrés dans des constructions à usage d'habitation.

1.8 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (hachures verticales marron) ou par un risque d'inondation (hachures horizontales bleues), tous les travaux à l'exception de ceux qui sont visés à l'article 2.3.

1.9 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés.

Article AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

2.1 Dans le secteur AUa, les constructions à usage principal d'habitat, (ou à usage commercial, artisanal ou de bureau ne dénaturant pas, par leur ampleur, la vocation principale d'habitat, et n'entraînant pour le voisinage aucune incommodité ni risque) prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupement de constructions, etc.), portant sur l'ensemble de chaque secteur. Le constructeur ou le lotisseur prend à sa charge la réalisation des équipements propres à l'opération d'aménagement d'ensemble, sans préjudice des participations éventuellement exigibles au titre des articles L.332.6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Il est rappelé que les orientations d'aménagement sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

2.2 Dans le secteur AUb, les constructions à usage principal d'habitat (ou à usage commercial, artisanal ou de bureau ne dénaturant pas, par leur ampleur, la vocation principale d'habitat, et n'entraînant pour le voisinage aucune incommodité ni risque) prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupement de constructions, etc.), portant sur un ensemble de terrains « homogène », sous réserve pour le reste du secteur de s'urbaniser correctement et de garantir un aménagement d'ensemble global cohérent et une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti environnant.

Cette opération devra intégrer la réalisation d'au moins huit logements locatifs sociaux.

Le constructeur ou le lotisseur prend à sa charge la réalisation des équipements propres à l'opération d'aménagement d'ensemble, sans préjudice des participations éventuellement exigibles au titre des articles L.332.6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Il est rappelé que les orientations d'aménagement sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

2.3 L'extension ou le changement de destination des bâtiments existants, y compris leurs annexes non jointives.

2.4 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (hachures verticales marron) ou par un risque d'inondation (hachures horizontales bleues), seuls sont autorisés :

- l'agrandissement mesuré des constructions existantes (y compris sous forme d'annexes jointives ou non jointives) sans création de nouveaux logements
- la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf les constructions détruites à la suite d'une inondation dans les espaces affectés par un risque d'inondation et les constructions détruites à la suite d'un d'effondrement de cavité souterraine dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine), avec une surface de plancher au maximum équivalent ou agrandie de façon mesurée, sans création de nouveaux logements
- les voiries et équipements liés
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics

2.5 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.6 Les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU3 - Accès et voirie

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

3.2 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.

3.3 Les accès aux garages situés en contrebas des voies doivent comporter une aire horizontale de 3m de long, mesurée depuis la limite d'emprise publique.

3.4 L'accès aux garages situés en contrebas des voies doivent être conçus afin d'éviter le ruissellement des eaux de pluies vers ces garages.

3.5 Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

3.6 Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds et notamment permettre aisément un demi-tour.

3.7 Les carrefours créés, entre les voies existantes et les voies nouvelles publiques ou privées, doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité routière.

Article AU4 - Desserte par les réseaux

4.1 EAU POTABLE

4.1.1 Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

4.2.1 Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur (notamment l'arrêté interministériel du 9 mai 1996). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement restant à la charge du propriétaire.

Conformément aux dispositions du code de la santé publique et du code général des collectivités territoriales, les installations d'assainissement autonomes sont contrôlées par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) de la CREA.

4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.3.1 Les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées doivent être contenues ou absorbées sur l'unité foncière (ou les parcelles) concernée(s).

4.3.2 Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, ...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare de terrain, est toutefois admis en entrée du réseau pluvial public.

4.3.3 Les aménagements nécessaires, y compris 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, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

4.4 ELECTRICITE TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

4.4.1 Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension d'éclairage public, les lignes téléphoniques et le réseau de télédistribution seront enterrés.

4.4.2 Les branchements électriques, téléphoniques et au réseau de télédistribution doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété).

Article AU5 - Caractéristiques des terrains

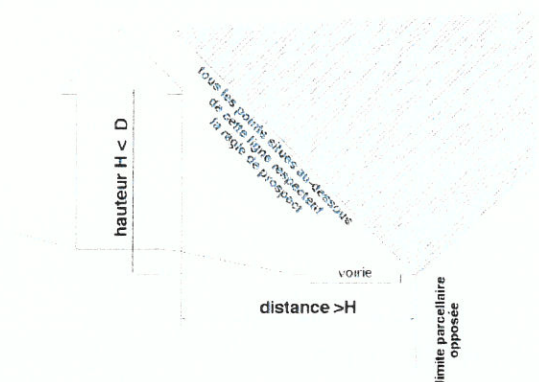
5.1 En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, les nouvelles constructions doivent être établies sur un terrain d'une superficie minimale de 1200 m².

Article AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les nouvelles constructions et les extensions doivent

- soit être implantées en limite publique,
- soit être implantées dans un alignement de fait,
- soit observer un recul minimal de 3 m.

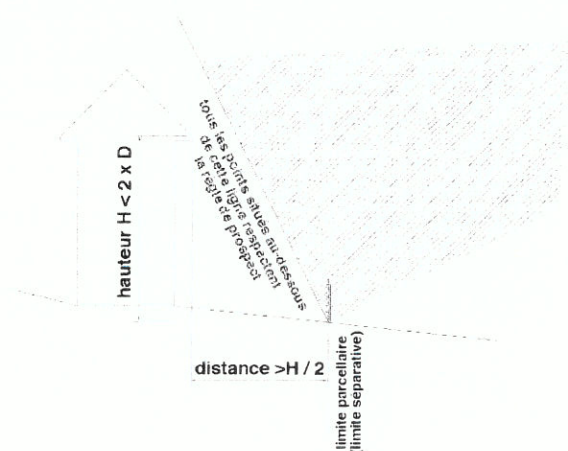
6.2 Dans tous les cas, la distance séparant la construction de l'alignement opposé ne doit pas être inférieure à la différence de hauteur (mesurée en tous points de la construction).



6.3 Un recul de 20 m devra être respecté en bordure des forêts soumises au régime forestier. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions nouvelles, à l'exclusion des travaux d'amélioration des bâtiments existants.

Article AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les nouvelles constructions et les extensions doivent être soit implantées en limite séparative, soit observer un éloignement vis-à-vis de la limite au moins égal à la moitié de la hauteur en tout points et jamais inférieur à 1,5 m.



Article AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescriptions spéciales.

Article AU9 - Emprise au sol

9.1 La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

9.2 Dans le secteur AUb, la projection verticale au sol des commerces (y compris les décrochements et les saillies) ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.

Article AU10 - Hauteur des constructions

10.1 La hauteur de toute construction ne devra pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée + 1 comble aménageable.

Article AU11 - Aspect extérieur

11.1 GENERALITES

11.1.1 Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter le cadre créé par le gabarit des immeubles avoisinants et par le site, sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité.

11.1.2 En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants, ou de construction d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.1.3 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

11.2 ADAPTATION AU SOL

11.2.1 Sur les terrains plats, la cote finie du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,3m au dessus du sol naturel, mesuré en tout point de la construction. Sur les terrains en pente les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

11.3 FAÇADES

11.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les façades doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens.

11.3.2 Les façades auront un ton homogène, les matériaux de remplissage ne seront pas apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limite de propriété. Les enduits ou les peintures de ton « criards » sont interdits.

11.3.3 Quand il n'est pas utilisé de matériau traditionnel, les enduits, les bardages et les toitures doivent être mats. Ils peuvent être d'un ton rappelant la brique, le clin de bois, le pisé, l'ardoise pour les murs.

11.3.4 Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans-de-bois et faux marbre ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre sont interdits.

11.3.5 Les maçonneries traditionnelles (brique, silex ou grès) ne doivent pas être recouvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si elles sont très dégradées ou d'aspect

médiocre, la pose d'un enduit sera admise. L'emploi d'enduit à base de chaux naturelle est recommandé sur les maçonneries traditionnelles afin de garantir leur pérennité.

11.3.6 Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés sur les bâtiments anciens (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, ...).

11.3.7 Les colombages anciens devront rester apparents.

11.3.8 Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, paraboles ...), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

11.3.9 La pose d'un bardage (deux teintes) est préconisée afin de diminuer l'importance des pignons aveugles.

11.4 TOITURES

11.4.1 Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

11.4.2 Les toitures des constructions principales à destination d'habitation doivent avoir une pente supérieure ou égale à 30° et doivent être couvertes en ardoise ou en tuile de terre cuite ou vieillie ou en matériaux similaires d'aspect et de couleur, au format adapté à un aspect de 20 éléments minimum au m². Les toitures en chaume ou en zinc sont autorisées. Les débords de toiture de pente >30° seront de 30 cm au minimum.

11.4.3 Les matériaux de couverture des constructions à destination autre qu'habitation et des annexes à l'habitation seront de couleur foncée ardoise ou tuile. Les couvertures des bâtiments annexes à l'habitation devront respecter une harmonie de teinte avec le bâtiment principal.

11.4.4 Les toitures terrasses et les toitures coques sont autorisées dans le cas d'architecture contemporaine de qualité intégrée au site. Dans ce cas, des matériaux et des teintes de couverture différents (zinc, couverture végétalisée, ...) seront acceptés.

11.4.5 Les toitures des bâtiments en appentis pourront présenter un seul versant, à condition d'être entièrement inscrit sous le niveau de l'égout de toiture du bâtiment principal. Dans ce cas, il n'est pas exigé de pente minimale de toiture.

11.4.6 Il n'est pas exigé de pente minimale de toiture pour les petits bâtiments annexes de moins de 40 m².

11.4.7 Les vérandas et les piscines peuvent également être couvertes avec des matériaux transparents sans qu'une pente minimale ne soit exigée.

11.4.8 Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés sur les bâtiments anciens (épis de faîtage, souches de cheminée,...).

11.5 CLOTURES

11.5.1 Les clôtures sur rue et en limite séparatives ne sont pas obligatoires.

11.5.2 Les clôtures sur rue seront :

- Soit constituées de haies vives d'essences locales ou régionales (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...), excluant les conifères et seront doublées ou non d'un grillage ;

- Soit maçonnées (sauf plaques de béton moulé, plaques de plastique, canisses, matériaux d'imitation et emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit). Dans ce cas, elles doivent être traitées en harmonie avec les façades des constructions, et elles ne devront pas être revêtues uniquement d'enduit, mais comporter des modénatures en briques (harpes, bandeaux, couronnement ...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex ;

- Soit à claire-voie (sauf en ciment moulé) accompagnée d'une haie constituée d'essences locales.

11.5.3 Les autres clôtures nouvelles (sur limites séparatives) seront obligatoirement constituées de haies vives d'essences locales ou régionales (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...), excluant les conifères et seront doublées ou non d'un grillage.

11.5.4 Leur aspect et leur hauteur doivent respecter le caractère des lieux avoisinants.

11.5.5 Les nouvelles clôtures opaques ne devront pas excéder 1,5m. Ceci ne s'applique pas à la reconstruction de clôtures existantes présentant des rythmes et des matières intéressantes (briques, pierres, moellons, silex, ...).

11.5.6 Toutefois dans le cas de logements jumelés, un mur de clôture pourra être créé dans le prolongement des bâtiments sur la limite séparative pour créer un espace d'intimité, sur une longueur maximale de 5m et sur une hauteur maximale de 1,8m.

11.5.7 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (hachures horizontales orange ou bleues), les clôtures devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux.

11.6 PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES AU H DE L'ARTICLE R. 123-11

11.6.1 Dans les terrains délimités en tant que secteurs à protéger, la démolition des bâtiments existants est soumise obligatoirement à l'obtention d'un permis de démolir.

Article AU12 - Stationnement des véhicules

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

12.2 Des aires de stationnement d'au moins 25m² chacune (y compris les accès) sont notamment exigées à raison d'un minimum de :
- 2 places par logement

12.3 Chaque logement doit disposer au minimum d'une place de stationnement sur la parcelle privée ; La deuxième place peut être créée dans une aire dédiée au stationnement collectif, à l'intérieur du secteur aménagé.

12.4 En cas de changement de vocation d'un bâtiment existant, les dispositions des articles précédents devront être respectées suivant sa nouvelle affectation.

Article AU13 - Espaces libres et plantations

13.1 Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.2 Chaque opération aménageant un secteur doit prévoir une aire dédiée aux activités collectives (par exemple, aire de jeux, square, espace vert, ...), paysagée, à l'intérieur du secteur.

13.3 La surface de stationnement des véhicules ne constitue pas des espaces verts.

13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues. Leur remplacement ou la création de nouvelles plantations doit être constituée d'essences locales.

13.5 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L130.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

13.6 Les plantations d'une hauteur ne dépassant pas 2,0m (dites de basses tiges) doivent être implantées à une distance minimale de 0,50m de la limite séparative. Toutefois, en cas d'accord entre les voisins, la plantation de haies vives mitoyennes de basses tiges est possible.

Les plantations d'une hauteur destinée à dépasser 2,0m (dites de hautes tiges) doivent être implantées à une distance minimale de 2m de la limite séparative.

La distance se mesure à partir du milieu du tronc de l'arbre ; La hauteur se mesure à partir du niveau du sol où est planté l'arbre, jusqu'à la pointe.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU14 - Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescriptions spéciales.