

Chapitre II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AUa et AUb

La zone AU est une zone d'urbanisation future qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur.

Le secteur AU comprend :

- **le secteur AUa, secteur des 14 Pommiers, à vocation principale d'habitat**
- **le secteur AUb, secteur du Bosc Long, à vocation principale d'habitat**
- le secteur AUy secteur des Terres Rouges, à vocation principale d'activités commerciales

Article AUab 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Les constructions non prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble de la zone (formée par le secteur indicé a ou b), ou non fixées à l'article 2.
- 1.2 - Les constructions et installations à usage agricole, artisanal ou industriel, sauf celles fixées à l'article 2.
- 1.3 - Le stationnement de caravanes de plus de trois mois
- 1.4 - Les terrains aménagés pour camping ou stationnement des caravanes et les installations y afférentes.
- 1.5 - Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- 1.6 - Les habitations légères de loisirs (mobile homes)
- 1.7 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
- 1.8 - Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques
- 1.9 - Dans les aires affectées par un risque d'effondrement de cavité souterraine (hachures marron verticales) ou par un risque d'inondation (hachures bleues horizontales), toute construction nouvelle, tout agrandissement de plus de 20m² hors œuvre nette et tout changement d'affectation ayant pour conséquence de créer de nouveaux logements.
- 1.10 - La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que les haies, remblais ou talus ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés.
- 1.11 - Tout remblaiement, endiguement ou excavation nouveaux (sauf dans le cadre de la création d'ouvrages de lutte contre les inondations) dans les aires affectées par un risque d'inondation (hachures bleues horizontales).

Article AUab 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisés:

- 2.1 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement, et qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- 2.2 - Les constructions à usage principal d'habitat, prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur l'ensemble de chaque secteur, et respectant les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement.

L'aménageur 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.

- 2.3 - L'agrandissement des constructions existantes pour un usage principal d'habitat et d'équipements publics (ou un usage commercial ou de service ne dénaturant pas, par leur ampleur, la vocation principale d'habitat, à condition de ne créer aucune nuisance pour le voisinage et à condition d'être compatibles avec les infrastructures existantes).
- 2.4 - Les équipements publics nécessaires au fonctionnement de la zone
- 2.5 - Y compris dans aires affectées par un risque d'inondation (hachures bleues horizontales), les installations nécessaires aux aménagements hydrauliques et les aménagements paysagers.
- 2.6 - Y compris dans aires affectées par un risque d'effondrement de cavité souterraine (hachures marron verticales), les travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels.

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

- 3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont toutes les caractéristiques correspondent à sa destination.
- 3.2 - L'accès automobile au terrain sera réalisé par une entrée charretière ménageant un recul de 3m minimum entre la limite de propriété sur rue et le portail.
- 3.3 - En cas de garage en sous sol, la pente de la rampe d'accès au garage ne devra pas être supérieure à 15%.
- 3.4 - L'accès piéton aux constructions se fera par l'intermédiaire de trottoirs situés de chaque côté des chaussées, dont l'un aura une largeur minimale de 1,5m.
- 3.5 - Toutes les voies et chemins seront conçus pour assurer l'accessibilité aux handicapés physiques.

- 3.6 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 3.7 - Les voies doivent permettre la circulation des véhicules de collectes des déchets sans manœuvre en marche arrière.
- 3.8 - Les voies et rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries de les inondent.

Article AUab 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...).

Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un pré-traitement, de type desablage-déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base des événements pluviométriques centennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 2L/s/ha aménagé.

4.4 ELECTRICITE - TELEPHONE

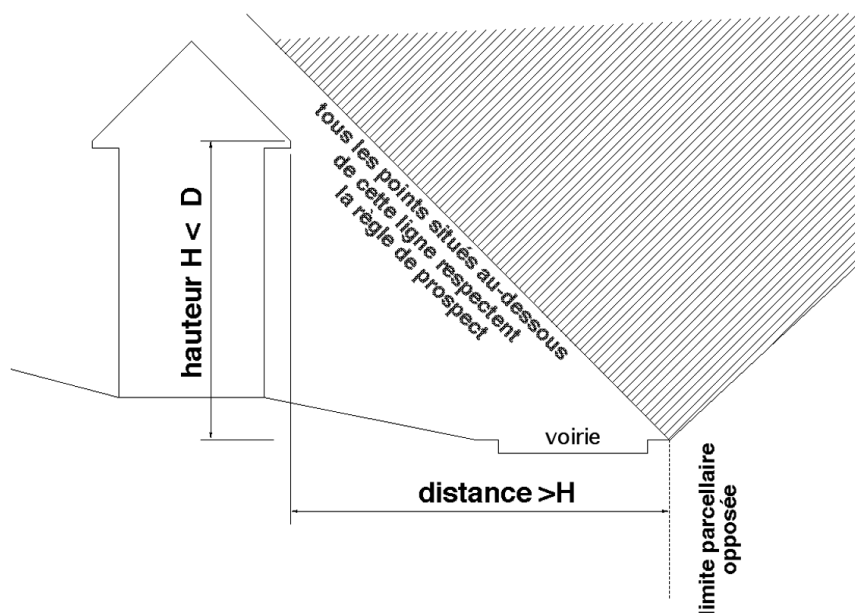
Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

Article AUab 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Sans objet

Article AUab 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

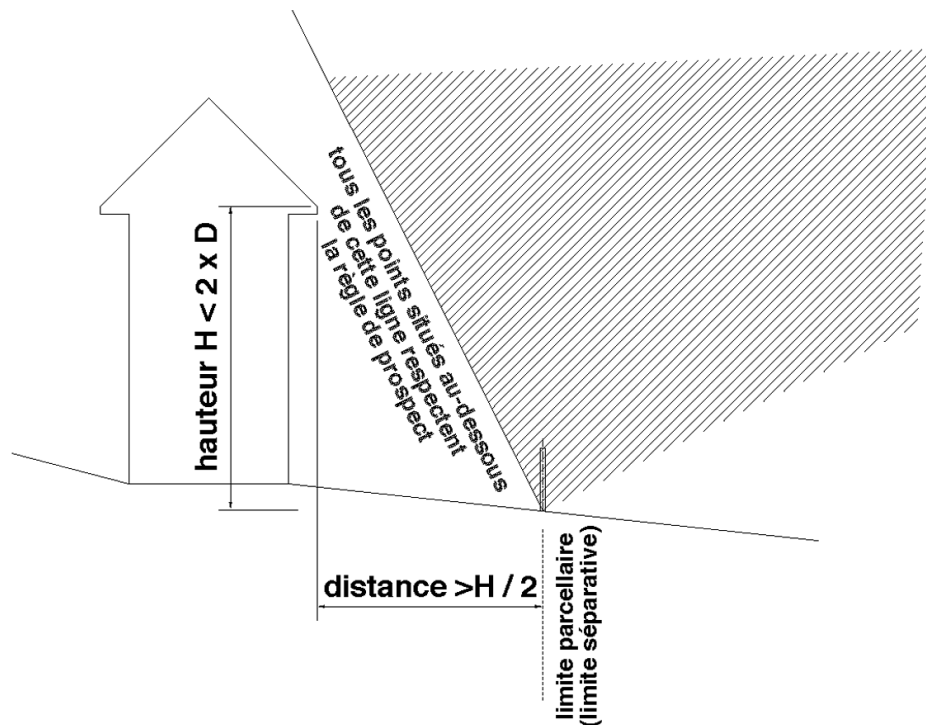
- 6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait minimal de 3 m par rapport à la limite séparative de la voie publique.
- 6.2 La distance séparant la construction de l'alignement opposé ne doit pas être inférieure à la différence de hauteur.



Article AUab 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées:

à une distance minimale en tout point de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($D > H/2$) avec un minimum de 1,50m.



- 7.3 En cas d'espace boisé classé (EBC) les constructions d'habitation doivent s'en éloigner de plus de 15 m.

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

Pas de prescription spéciale

Article AUab 9 - Emprise au sol des constructions

Pas de prescription spéciale.

Article AUab 10 - Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur de toute construction d'habitation, y compris sur terrain en pente, ne devra pas, en tout point du terrain, excéder:

- ni un étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble habitable.
- ni 10m.

La hauteur est mesurée verticalement en tous points à partir du sol existant, cheminées et autres superstructures exclues.

Article AUab 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de

nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au 1 de l'article R. 123-11

11.1 - Généralités

11.1.1 Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

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

11.1.3 En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de constructions existantes de qualité ou de constructions d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.2 Adaptation au sol

11.2.1 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.2 Sur les terrains horizontaux, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.2.3 Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol (c'est à dire ne pas nécessiter de remblais ou d'affouillements d'une hauteur supérieure à 1,50m par rapport au terrain naturel)

11.3 Aspect

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

11.3.2 Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans et faux marbre sont interdits, sauf en cas d'extension bien intégrée à une maison de style particulier (type anglo-normand par exemple). On pourra utiliser les clins en façade, notamment sur les pignons aveugles pour diminuer leur importance.

11.4 Toitures

11.4.1 Les toitures des habitations doivent avoir une pente supérieure à 40°, sauf en ce qui concerne les petits appentis, pour lesquels une pente plus faible est admise.

- 11.4.3 Les toitures - terrasses sont interdites, sauf dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.
- 11.4.4 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées avec des matériaux traditionnels (naturels ou présentant le même aspect). Des matériaux différents (zinc, inox,..) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.
- 11.5. **Clôtures**
- 11.5.1 Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.
- 11.5.2 Les clôtures en plaque de béton brut sont interdites.
- 11.5.3 Les clôtures pourront être constituées de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...). En cas de pose de grillage, celui-ci devra être de couleur verte.
- 11.5.4 Dans les aires affectées par un risque d'inondation (hachures bleues horizontales), les clôtures devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux.

Article AUab 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé pour les constructions à usage d'habitat deux places par unité de logement, sur le terrain privatif.

Article AUab 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1 Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces libres des aires de stationnement devront être plantés et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100m² de terrain.
- 13.3 Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre pour 200m² de surface hors œuvre nette.
- 13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence locale.
- 13.5 Les espaces classés boisés figurant aux plans correspondent à des espaces généralement boisés. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- 13.6 Les haies vives traditionnelles de qualité en limite de propriété doivent être conservées et entretenues.
- 13.7 Une haie composée d'arbres d'essence traditionnelle doit être plantée le long de la limite entre la zone AUa et la zone A (haie brise-vent de haut jet ou haie libre en taillis, sur talus).

Article AUab 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Le COS applicable est de 0,5.