

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Qualification de la zone 1AU : Zone à urbaniser à court terme à vocation principale d'habitat. Cette zone future d'urbanisation sera urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions à vocation principale d'habitat, compatibles avec un aménagement cohérent de toute la zone et à condition que soient réalisés les équipements nécessaires.

Qualification de la zone 1AUa : Zone à urbaniser à court terme à vocation principale d'habitat. Cette zone future d'urbanisation sera urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, les secteurs suivants ont été créés :

- le secteur 1AU_i reprend les axes de ruissellement, suivant le bilan hydrologique de l'AREAS,
- le secteur 1AU_r signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides joint dans le rapport de présentation.
- le secteur 1AU_j concerne des zones vertes, de respiration dans le tissu bâti à créer.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

- 1.1 - Toutes les constructions sauf celles visées à l'article 2,
- 1.2 - Les installations classées sauf celles visées à l'article 2,
- 1.3 - Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier,
- 1.4 - Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires permanentes de stationnement, de jeux et de sports ouvertes au public et des affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la sécurité et liés à l'urbanisation tels que les bassins de retenues.
- 1.5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6 - Les bâtiments agricoles.
- 1.7 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.
- 1.8 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.

1.9 - Dans les secteurs 1AUr, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles visées à l'article 2.

1.10 - Dans le secteur de zone 1AUi, sont interdits :

1.10.1 - toutes les constructions nouvelles en l'absence de données complémentaires sur les zones d'expansion des ruissellements,

1.10.2 - les remblais ou tout ouvrage susceptible de gêner le libre écoulement des eaux sauf pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations,

1.10.3 - le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...),

1.10.4 - les changements d'affectation ayant pour effet d'exposer davantage de personnes aux risques,

1.10.5 - les sous-sols.

1.11 - Dans le secteur 1AUj, toutes les occupations du sol sont interdites.

ARTICLE 1AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.

2.1 - Les constructions d'habitation.

2.2 – Dans la zone 1AU : les constructions pourront être autorisées :

2.2.1 - soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,

2.2.2 - soit après réalisation des équipements internes, pris en charge par le constructeur ou le lotisseur.

2.3 – Dans la zone 1AUa : les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur.

2.4 - Sont autorisées, sans application des articles 3 à 10 et 12 à 14 qui rendraient l'opération impossible pour préserver l'identité communale :

2.4.1 - les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes

2.4.2 - Les modifications et les extensions mesurées des constructions existantes,

2.4.3 - Les annexes jointives ou non de faible importance,

2.4.4 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée,

2.4.5 - Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci.

2.5 - Les opérations de constructions à usage principal d'habitation respecteront les principes d'accès, de desserte et de paysagement définis dans les orientations d'aménagement jointes en pièce n°6 du PLU.

2.6 - Les équipements publics.

2.7 - Dans les secteurs 1AUi, sont autorisés :

2.7.1 - les extensions mesurées et modifications des constructions existantes,

2.7.2 - les reconstructions après sinistre, à la condition que celui-ci ne relève pas des inondations.

2.8 - Dans le secteur 1AUr, sont autorisés :

2.8.1 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.8.2 - les voiries ou ouvrages techniques.

2.9 - Dans le secteur 1AUj, seule est autorisée la réalisation de plantations dans le principe des orientations d'aménagement jointes en pièce n°6 du PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

3.2 - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.3 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés. Les garages situés en contre bas de la voie d'accès devront être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 5 m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

3.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

3.6 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics reprennent aussi bien la grande échelle des pompiers que le camion poubelle.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

4.1 - Eau : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

4.3 - Eaux pluviales :

4.3.1 - les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, ...).

4.3.2 - les futurs aménagements et mouvements de terre ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne devront pas aggraver la situation des constructions existantes.

4.3.3 - 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 prétraitement, de type dessablage-déhuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondant seront dimensionnés sur la base d'évènements pluviométriques centennaux et le débit rejeté sera limité à 2 litres/seconde/hectare. Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales résiduels résultant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas aggraver les risques d'inondation à l'aval.

4.3.4 - Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration de toutes les eaux ruisselées sur sa propriété, selon l'opération et le terrain.

4.3.5 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

4.3.6 - La gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon l'opération d'aménagement d'ensemble de la zone résultant d'une étude hydraulique et hydrologique. Le règlement futur de la zone (lotissement, ...) devra mentionner très précisément les dispositifs à mettre en place (volume de stockage, longueur et diamètre des drains pour 100 m² imperméabilisé, coupe type des dispositifs, ...).

4.4 - Electricité, téléphone, câble, réseau optique et autres réseaux : Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.

4.5 - Antennes : Lors de la réalisation de lotissement, une antenne parabolique commune à l'ensemble des constructions devra être privilégiée.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Tout lotissement ou division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et réservant en outre toute possibilité d'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.

6.1 - Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au minimum de la limite de propriété.

6.2 – Dans le secteur 1AUa : les constructions doivent être implantées à :
 - 15 mètres au minimum de l'alignement de la rue de Bois l'Evêque,
 - 5 mètres au minimum de la limite de propriété dans les autres cas.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

7.1 - Les constructions pourront être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans jamais être inférieur à 3 mètres.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 1AU 9 - 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 40% de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

10.1 - Les constructions ne doivent pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable.

10.2 - En cas de relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade ayant vue sur rue et par rapport au terrain naturel.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS.

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables. Tout projet d'architecture d'expression contemporaine dérogeant aux règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.1.2 - Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

11.2.2 - Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

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

11.2.4 - Les constructions sur tertre sont interdites.

11.2.5 - Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

11.3.2 - Les toitures des habitations doivent respecter un angle de 35° minimum comptés par rapport à l'horizontal. L'angle minimal est ramené à 20° pour les constructions à usage d'activités.

11.3.3 - Les toitures terrasses et mono pentes peuvent avoir une pente inférieure à 35° et ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces, (sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes) ou si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

11.3.4 - L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit pour les abris de jardins notamment.

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (tuiles légèrement vieilles, ardoises naturelles).

11.4.2 - Les constructions annexes doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à la construction principale.

11.4.3 - Pour les constructions à usage d'activités, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

11.4.4 - L'emploi de tôles métalliques (obligatoirement traitées par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques fibrociment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités, les équipements publics.

11.4.5 - L'acier, l'inox, le cuivre et le zinc sont autorisés pour tous les types de construction.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouverture en couverture, l'emploi des lucarnes est obligatoire côté rue.

11.5.3 - Les châssis de toit seront installés sur la façade non visible de la voie publique.

11.6 - Les capteurs solaires, vérandas et antennes

11.6.1 - Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci - avant (11.4 et 11.5) peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation

d'un matériau transparent en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

11.6.2 - Les capteurs solaires seront installés sur la façade non visible de la voie publique, sauf en cas de contraintes techniques.

11.6.3 - Les antennes paraboliques devront participer à l'intérêt architectural. Les architectures anciennes de qualité ne peuvent être altérées dans son aspect par une installation non propice au moment de sa conception. Aussi, il conviendra de dissimuler les antennes soit à l'écart du bâtiment grâce à un écran végétal, soit dans une anfractuosité permettant de le tenir à l'abri des regards : courette, chéneau encaissé, etc. ...

Pour les constructions neuves, l'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

a) Matériaux des façades

- Pour les habitations

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - L'emploi en façade de bardages métalliques de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.3 - Les enduits et les peintures de ravalement, les briques doivent s'harmoniser avec l'environnement.

11.7.4 - Les couleurs criardes utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

11.7.5 - Le choix des couleurs et des matériaux doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

- Pour les abris de jardins, les annexes, les garages

11.7.6 - Des matériaux présentant des teintes identiques à celles de la construction principale doivent être utilisés.

11.7.7 - L'emploi du bois en bardage (clins) pourra être recherché pour les abris de jardin et les annexes.

11.7.8 - L'usage des garages et abris de jardins préfabriqués en matériaux brillants métalliques et en tôle ondulée est interdit.

b) Ouvertures en façades

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade. L'emploi de fenêtres plus hautes que larges est recommandé. Cette réglementation ne s'applique pas aux portes fenêtres.

11.7 - Clôtures : La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois :

11.7.1 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec l'environnement et la rue.

11.7.2 - Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur suffisante afin d'assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

11.7.3 - Les clôtures peuvent être constituées :

- soit par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, situé à l'intérieur de la propriété.
- soit par un soubassement d'une hauteur maximale de 1 m surmonté d'une partie claire voie constituée de lisses horizontales et de grilles à barreaux verticaux.

11.7.4 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé sont interdites.

11.7.5 - L'emploi de grands portails en bois et en fer, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.

11.7.6 - Le grillage de teinte blanche est interdit.

11.7.7 - Dans les secteurs de zone 1AU_i, les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

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 de la voie publique.

12.2 - Les espaces de stationnement seront le moins perceptibles dans l'environnement et gérés grâce à un accompagnement végétal composé d'essences locales et d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement.

12.3 - Deux places de stationnement devront être prévues à l'intérieur des parcelles destinées à l'accueil d'habitat.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

13.1 - Les surfaces libres de toute construction 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 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.3 - Les constructions doivent être accompagnées d'au moins un arbre par fraction de 200 m² de parcelle.

13.4 - Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles) doivent être entourées d'une haie de végétation à feuillage persistant, faisant écran, si elles ne peuvent être

enterrées. La plantation de ces végétaux se fera à une distance respectant les règles de sécurité.

13.5 - Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m².

13.6 - Une surface égale ou supérieure à 50% de la parcelle devra être traitée en espaces verts.

13.7 - Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 1 ha, 5% du terrain doivent être traités en espace vert commun d'un seul tenant, et 5% en emplacement de parking, sachant toutefois que les trottoirs ne sont pas compris dans ces 5%.

13.8 - Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

13.9 – Dans le secteur 1AUa : deux zones tampons seront aménagées sur la limite avec la zone Ub (zone d'activités) et sur la limite avec la parcelle AL74 des zones Ua / Uai (bâtiment d'activités). Ces zones tampons auront une épaisseur d'au moins 20m et seront plantées d'arbres de haute tige (1 arbre pour 10 m² au minimum – voir liste des essences végétales dans l'orientation d'aménagement).

13.10 – Dans le secteur 1AUa : en complément des zones tampons précédentes, une bande de protection paysagère sera aménagée sur la limite avec les zones Ua / Uai. Cette bande aura une épaisseur d'au moins 5m et sera plantée d'une haie vive composée d'au moins trois essences locales en mélange (voir liste des essences végétales dans l'orientation d'aménagement).

13.11 – Dans le secteur 1AUa : un écran végétal sera aménagé le long de la rue de Bois l'Evêque, sur la limite avec la zone agricole. Cet écran végétal aura une épaisseur minimale de 5m et sera planté d'arbres-vergers locaux, avec au minimum deux rangées d'arbres plantées en quinconce.

13.12 – Dans le secteur 1AUa : des bandes enherbées seront aménagées de part et d'autre du chemin rural de la Ruellette. Ces bandes enherbées auront une épaisseur d'au moins 5m chacune et seront régulièrement plantées d'arbres d'alignement (voir liste des essences végétales dans l'orientation d'aménagement).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone 1AU.