

Chapitre II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone AU est une zone d'urbanisation future, à vocation principale d'habitat, qui ne peut être urbanisée qu'à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble .

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions et installations non prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble du secteur ou non fixées à l'article 2.
- 1.2 L'ouverture ou l'exploitation de carrières.
- 1.3 Les terrains aménagés pour camping ou stationnement des caravanes et les installations y afférentes.
- 1.4 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public, des aires de jeux et de sport ainsi que les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'urbanisation de la zone.

Article AU 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 et installations à usage principal d'habitat, (ou à 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, de ne pas présenter, par bâtiment, de surface taxable de plus de 400 m², et à condition d'être compatibles avec les infrastructures existantes) prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupement de constructions, etc), portant sur l'ensemble du secteur.
- 2.3 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.
- 2.4 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).

- 2.5 Les ouvrages de lutte contre les inondations (affouillements, exhaussements, etc.)

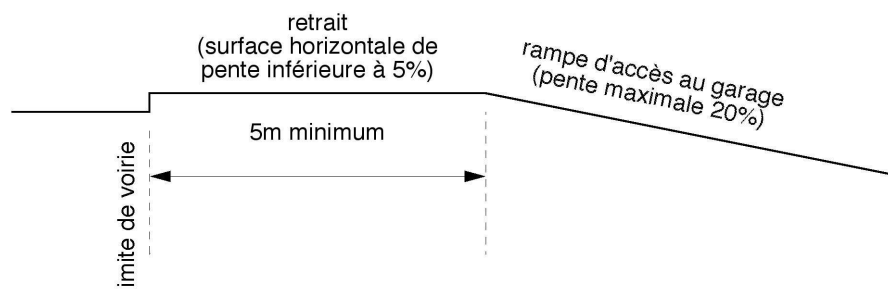
Article AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée.
Les caractéristiques de ces accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc).

Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans le cas de division de propriétés, la desserte de tout terrain devra être assurée.

- 3.2 En cas de garage en sous sol, la rampe d'accès au garage, dont la pente ne devra pas être supérieure à 20 %, observera un retrait (surface horizontale ou en pente inférieure à 5%) de 5m par rapport à la limite parcellaire.



Article AU 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, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

Les eaux résiduelles artisanales ou commerciales seront rejetées au réseau public après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif, et satisfassent à la réglementation en vigueur.

4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

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).

Les calculs devront tenir compte des eaux pluviales d'occurrence centennale. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare aménagé, est toutefois admis.

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**

Les branchements électriques et téléphoniques 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 AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

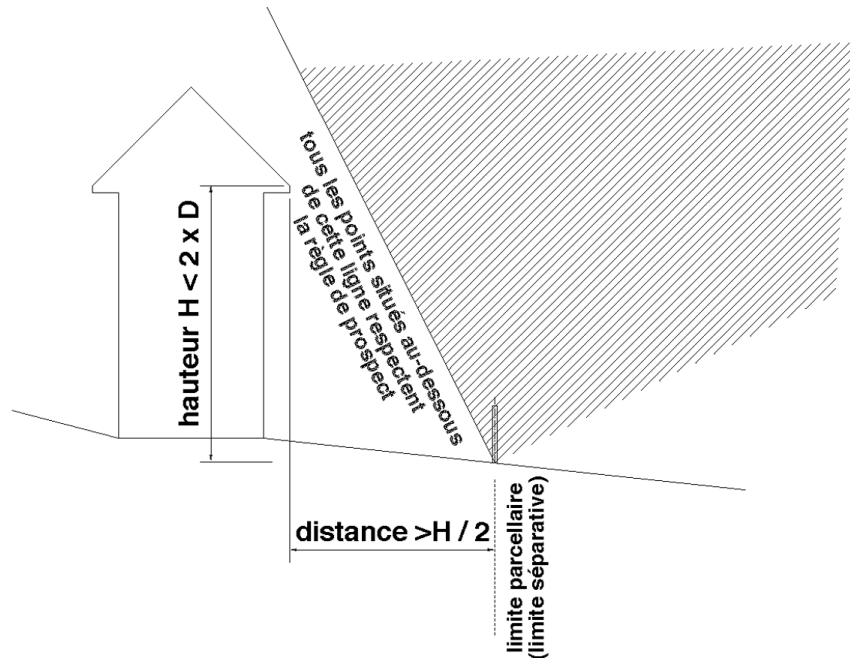
Dans tous les cas, la hauteur ne doit pas excéder le double de la distance séparant la construction de l'alignement opposé.



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

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite de propriété,
- soit à une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$) avec un minimum de 1,5 m.



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

Pas de prescription spéciale.

Article AU 9 - Emprise au sol des constructions

Pas de prescription spéciale.

Article AU 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 :
- un niveau droit + un comble,
 - ou 9 m hors tout.
- 10.2 12 m hors tout pour les autres constructions (sauf pour les équipements d'intérêt collectif, qui pourront atteindre 15 m).

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

Article AU 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 plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

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.

Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans et faux marbre sont interdits. Dans certains cas l'utilisation de clins de bois sera privilégiée, notamment sur les pignons aveugles pour diminuer leur importance.

- 11.3.2 Pour les bâtiments à usage d'activité artisanale :
Les bardages métalliques sont proscrits. Seuls les bardages en bois sont autorisés.

11.4 Toitures

- 11.4.1 Les toitures des habitations doivent avoir une pente supérieure ou égale à 40°. Des adaptations pourront être admises pour les annexes de faible volume ou pour les petits agrandissements prévus en appentis, dans la mesure où ils s'intégreront de façon satisfaisante à la partie existante.
- 11.4.2 Les toitures - terrasses sont interdites, sauf en ce qui concerne les petits ouvrages techniques (transformateur EDF, ...), ou sauf dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.
- 11.4.3 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées soit en ardoise (naturelle ou artificielle), soit en tuile de terre cuite teinte rouge brun flammée, de format 60/m2 au minimum. La couverture en chaume est également admise. Des matériaux différents (zinc, ..) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.
- 11.4.4 Pour les constructions à usage d'activité artisanale, les matériaux de couverture seront de couleur foncée ardoise ou tuile. L'emploi de l'inox ou du bac acier est proscrit, sauf dans des conditions totalement invisibles de l'espace public.

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.

Les clôtures réalisées en maçonnerie ne devront pas être revêtues uniquement d'enduit, mais comporter des modénatures en briques ou pierres (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex ou en pierres.

- 11.5.2 Les clôtures réalisées en plaque de béton sont interdites (sauf pour leur soubassement jusqu'à 0,5 m de hauteur).
- 11.5.3 Si les clôtures ne sont pas réalisées en maçonnerie, elles seront constituées de haies vives composées de trois essences locales ou régionales au moins (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...), excluant les conifères. Elles seront ou non doublées d'un grillage.
- 11.5.4 Les coffrets « électricité » seront intégrés aux poteaux, piliers de barrière ou aux murs de clôture.

Article AU 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.

- 12.2 Pour les autres constructions et installations le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction des projets, sur la base minimale de 1 place par 50 m² de surface de plancher.

Article AU 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 100 m² de terrain.
- 13.3 Des haies brise-vent formées d'arbres d'espèces traditionnelles de haut jet (chêne, hêtre, érable, frêne, etc.) doivent être plantées en limites vers la zone N.
- 13.4 Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre pour 200 m², sauf en ce qui concerne la zone non ædificandi longeant la voie communale n°1, qui ne doit être plantée que d'espèces buissonnantes, ne dépassant pas 3 m de hauteur à terme, sur pelouse, formant un espace paysager continu le long de la voie.
- 13.5 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale ou ornementale.

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

Il n'est pas fixé de prescription particulière.