

Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU (sauf AUc et AUy)

Les zones AU strict sont des zones d'urbanisation future qui peuvent être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur. Elles ont une vocation principale d'habitat.

Plusieurs des espaces concernés sont affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron). Ces espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Les constructions non prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur ou non fixées à l'article 2.
- 1.2 - Les constructions et installations destinées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt, sauf celles fixées à l'article 2.
- 1.3 - Les terrains aménagés pour camping ou stationnement des caravanes et les installations y afférentes.
- 1.4- Les dépôts de matériaux divers dangereux ou polluants ou flottants, ainsi que les dépôts de véhicules susceptibles d'accueillir plus de dix unités.
- 1.5 - le comblement des mares
- 1.6 - Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron) et dans les espaces affectés par un risque d'inondation par ruissellement concentré (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), toutes constructions, sauf celles citées à l'article 2.
- 1.7 - Le stationnement de caravanes
- 1.8 - L'ouverture et l'exploitation de carrières

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 - Sauf dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), ou dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales bleues) :
- les constructions à usage principal d'habitat,
 - les constructions ou installations d'activités destinées au commerce ou à l'artisanat, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupement de constructions, etc.), portant sur l'ensemble de chaque secteur, et comprenant un pourcentage de logements sociaux au moins égal à 30% du nombre de logements prévus.

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.

- 2.3 - Sauf dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), ou dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales bleues), 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 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron) et dans les espaces affectés par un risque d'inondation par ruissellement concentré (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), sont autorisés :
- l'agrandissement mesuré des constructions existantes (y compris sous forme d'annexe jointive ou non jointive) sans création de nouveau logement
 - 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 effondrement 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 nouveau logement.
 - les voiries et équipements liés
 - les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics

- 2.5 - Les équipements publics nécessaires au fonctionnement de la zone

- 2.6 - Les installations nécessaires aux aménagements hydrauliques et les aménagements paysagers, ainsi que les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels

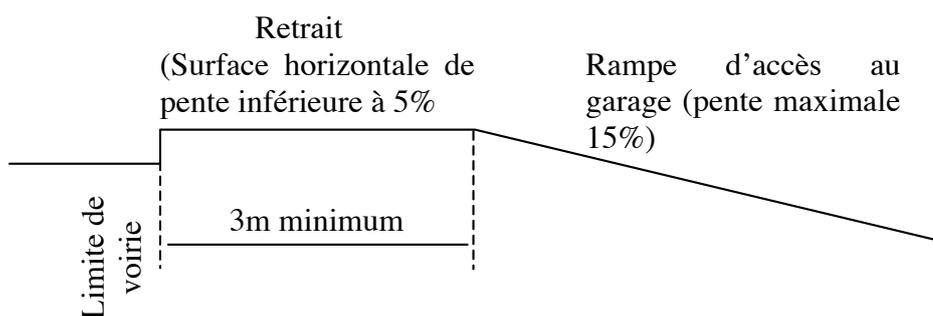
Article AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 ACCES

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- 3.1.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 3.1.4 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à supporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 VOIRIE

- 3.2.1 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (3 mètres minimum).
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.3 Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées pour permettre la giration, sans effectuer de marche arrière, de véhicules lourds et encombrants, tels que les véhicules pour les ordures ménagères.
- 3.2.4 Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, soit par la réalisation d'une sortie charretière, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'elle empiète sur cette voirie, soit par la réalisation d'un garage, ouvrant directement sur la voie publique, mais en recul de plus de 5m de la limite parcellaire.
- 3.2.5 Les sorties de garages en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 3m de profondeur entre la limite de voirie et le sommet de la rampe d'accès ; la pente de la rampe d'accès ne devra pas être supérieure à 15%.



- 3.2.6 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.
- 3.2.7 Toutes les voies et chemins seront conçus pour assurer l'accessibilité aux handicapés physiques.
- 3.2.8 Pour toutes les constructions le nécessitant, un emplacement, près de la voie publique accessible aux véhicules ramassant les ordures ménagères, doit être prévu pour accueillir les conteneurs à déchets ménagers.

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 est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

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.

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

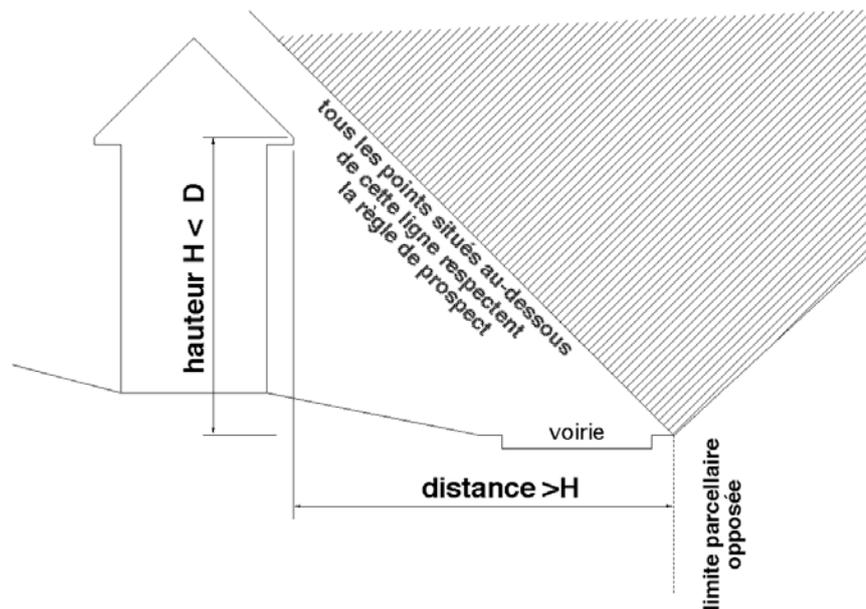
Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

Article AU 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

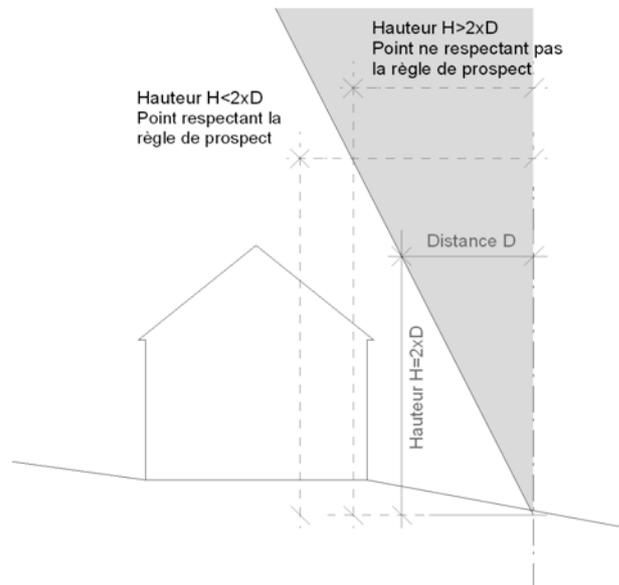
Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La distance séparant la construction de l'alignement opposé ne doit pas être inférieure à la différence de hauteur.



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

- 7.1 Les constructions peuvent être implantées soit en limite, soit observer en tout point du bâtiment un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur et jamais inférieur à 1,5m.



- 7.2 En cas d'espace boisé classé (EBC), ou de haie brise-vent prévue à l'article AU13.5, les constructions d'habitation doivent s'en éloigner de plus de 15 m, sauf si ces haies brise-vent sont à créer, et qu'elles sont taillées en cépées ou en têtards.

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:

- ni un étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble habitable.
- ni 15m.

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

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

11.1.2 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 0,7m au dessus du sol naturel, avant travaux. Sur les terrains en pente les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

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 façades seront de teinte non brillante, en harmonie avec l'environnement existant, ce qui exclut notamment le blanc.

11.3.3 Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région
- Les enduits et peintures 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).
- L'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre, notamment parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduit.

11.4 TOITURES

11.4.1 Sont interdits :

Les toitures terrasses et les toitures monopentes sauf lorsqu'elles contribuent à la création d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site, ou pour les petits bâtiments destinés à abriter les services et équipements publics, ou pour les bâtiments annexes de faible volume. Les petits agrandissements couverts en appentis pourront également être admis dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante. Exemple : appentis adossés à un mur de clôture.

- 11.4.2 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées soit en ardoise, soit en tuile de terre cuite ocre-rouge, soit en matériaux de teinte analogue au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m². La couverture en chaume est également admise. Des matériaux différents (zinc, inox,..) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.
- 11.4.3 Les toitures des habitations seront de ton ardoise ou de ton tuile ocre-rouge vieillie. La pente de ces toitures devra être égale ou supérieure à 40° sur l'horizontale pour le bâtiment principal. Des dispositions différentes peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.
- 11.4.4 Les matériaux transparents ou translucides sont autorisés en toiture (vérandas ou capteurs solaires, par exemple).
- 11.4.5 Les toitures pourront comporter des éléments de production d'énergies renouvelables comme les capteurs solaires.
- 11.4.3 Pour les constructions à usage d'activité artisanale, les toitures de faible pente sont acceptées (15° maximum).
- 11.4.6 Pour les constructions à usage d'activité artisanale, les matériaux de couverture seront de couleur foncée ardoise ou tuile.

11.5. CLOTURES

- 11.5.1 Des clôtures sur rue peuvent être édifiées sur une hauteur maximale de 1,2m. Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. Ces précédentes prescriptions peuvent être aménagées pour que la nature, la hauteur et l'aspect de ces clôtures s'harmonise avec les lieux avoisinants.
- 11.5.2 Les clôtures réalisées en maçonnerie de plus de 15m de longueur ne devront pas être revêtues uniquement d'enduit, mais comporter des modénatures en briques (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex.
- 11.5.3 Les clôtures réalisées en plaques préfabriquées sont interdites (sauf pour leur soubassement jusqu'à 0,5m de hauteur).
- 11.5.4 En façade de rue, 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, etc.), excluant les conifères. Elles seront doublées ou non d'un grillage.

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

- 12.1 Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues, 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 et sur le terrain utilisé.

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

pour les logements :

- 2 places par unité de logement, sur le terrain privatif, en dehors de l'entrée charretière qui doit rester libre.
- 1 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État

pour les besoins commerciaux et artisanaux :

- 1 place pour 2 emplois

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 100m² de terrain.

13.3 Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre pour 400m² de surface hors œuvre nette.

13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence locale.

13.5 Une haie brise-vent composée d'arbres de haut jet d'essence traditionnelle doit être plantée le long de la limite avec une zone A ou N.

13.6 Les espaces boisés classés 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.

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

14.1 Le COS applicable est de 0,6

14.2 Un dépassement du COS de 20% est autorisé pour les constructions à usage d'habitation:

- remplissant des critères de performance énergétique (label « Haute Performance Énergétique », conformément à l'arrêté du 27 juillet 2006)
- ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (couvrant une part minimale de la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment au sens de l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation)