

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle non ou insuffisamment équipée destinée à l'extension de l'habitat et des activités sous forme organisée. Elle est réservée aux constructions à usage d'habitation, de commerce, de services, de bureaux et d'artisanat non nuisant ainsi qu'à leurs dépendances.

Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte. La zone 1AU doit faire l'objet d'une conception d'aménagement d'ensemble, même si elle est réalisée en plusieurs tranches.

Pour cette zone 1AU, la commune fait le choix de mettre en application les articles suivants :

Article R. 421-12 : « Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

(...)

d) dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24 du code de l'urbanisme

ARTICLE 1AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les sous-sol enterré ou semi-enterré,
- les terrains de camping-caravaning
- le stationnement de caravanes,
- les garages collectifs de caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les parcs d'attraction,
- les affouillements et exhaussements des sols visés par le Code de l'Urbanisme,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les installations agricoles,
- les constructions à usage d'industrie,
- les silos destinés à un stockage collectif,
- les dancings et discothèques,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- les abris de jardins de plus de 20 m².

ARTICLE 1AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

- les constructions à usage artisanal et d'activités à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs, stockage de matériels et matériaux visibles...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière,
- les cuves, citernes et réservoirs à condition qu'elles soient enterrées.

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

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

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit avoir une largeur utile minimale de 3 mètres.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public. Le branchement est à la charge du constructeur.

Assainissement :

Les eaux usées doivent être dirigées vers le réseau collectif.

Les eaux pluviales doivent être :

- récupérées et utilisées pour les eaux non domestiques, sous réserve de l'autorisation des autorités compétentes,
- ou être infiltrées sur la parcelle.

La réalisation des autres réseaux doit être réalisée en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il doit être réservé un espace suffisant pour l'infiltration des eaux pluviales.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions sur rue seront implantées avec un retrait d'au moins 6 mètres, sans pouvoir s'implanter à plus de 15 mètres de la voie.

Toutefois, quand la construction s'implante entre deux autres constructions, celle-ci doit observer un recul compris entre les reculs des maisons voisines.

Seules les constructions annexes sont autorisées au-delà de cette bande de 15 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions, non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction $L = H/2$, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

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

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës doit être au moins égale à 4 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leur échelle, leur gabarit, par rapport aux immeubles voisins du même alignement ou de la rue.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 6 mètres à l'égout du toit (R+1+ comble). Le comble ne doit comporter qu'un niveau habitable.

La hauteur totale maximale des annexes et dépendances est fixée à 4 mètres à l'égout du toit.

Un dépassement de la hauteur maximale de 1 mètre peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées par exemple).

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Des adaptations mineures peuvent être accordées pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de constructions faisant preuve d'une recherche, de design, présentant la production d'énergies renouvelables ou présentant un caractère innovant.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Généralités

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter 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.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Les constructions doivent être à au moins 30 cm au dessus du niveau de la voie publique.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Des adaptations mineures peuvent être accordées pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de constructions faisant preuve d'une recherche de design, présentant la production d'énergies renouvelables ou présentant un caractère innovant.

Toitures

Le faîtage principal doit être parallèle à l'axe des voies.

La pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 45° sur l'horizontale, sauf pour les annexes et dépendances.

Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient intégrés ou plaqués sur la toiture, selon la même pente.

Les fenêtres de toits sont admises à condition qu'ils soient intégrés à la toiture.

Les toits-terrasses non aménagés sont interdits.

Les matériaux de couverture seront :

- Soit d'aspect terre cuite :
 - d'aspect tuile plate petit moule,
 - d'aspect tuile mécanique (sans cotes verticales apparentes).
- soit d'aspect béton similaire aux matériaux en terre cuite ci-dessus,
- soit d'aspect ardoise.

L'emploi de matériaux métalliques non recouverts pour les toitures est interdit.

Ouvertures

Les baies en façade sur rue, seront plus hautes que larges.

Les portes de garage doivent être pleines, avec la possibilité de hublots.

Façades

Les constructions doivent être d'aspect brique, pierre calcaire régionale ou en matériau enduit (la couleur de l'enduit doit respecter les bâtiments et le caractère des lieux avoisinants). Les bardages bois ou similaires sont admis.

Lorsque les façades sont faites de pierres, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Clôtures sur rue

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les clôtures sur rue pourront être constituées d'un mur bahut d'1 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie, de barrières en bois, de grillages doublés ou non de haies vives constituées d'essences locales. Le tout ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures végétales constituées d'essences locales sont vivement recommandées.

L'utilisation de plaque-béton est interdite.

Annexes

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale.

Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée, à condition que leur hauteur totale ne dépasse pas 4 mètres.

L'emploi de matériaux hétéroclites ou de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) utilisés à nu est interdit.

Les abris de jardins doivent présenter une harmonie de couleur avec les bâtiments environnants, et doivent être masqués par un traitement paysager.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et sur l'unité foncière de l'opération.

En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement aménagées dans la propriété,
- pour les constructions à usage de commerce, une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de vente,
- pour les constructions à usage de bureau, une place de stationnement par tranche de 60m² de plancher hors œuvre de construction,
- pour les hôtels et les restaurants :
 - une place de stationnement par chambre,
 - une place de stationnement par tranche de 10m² de salle de restaurant.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

En cas de changement de destination à vocation d'habitat ou d'activités accueillant du public, l'opération doit prévoir un stationnement suffisant et adapté.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Pour chaque parcelle, 50% minimum de la superficie doit être non imperméabilisé.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, il doit être aménagé 15% d'espaces verts communs ouverts sur l'emprise publique.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.