

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

LA ZONE AU EST UNE ZONE A URBANISER, A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT URBAIN ET D'ACTIVITES D'ACCOMPAGNEMENT QUI PEUT ETRE URBANISEE A L'OCCASION DE LA REALISATION D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTIONS COMPATIBLES AVEC UN AMENAGEMENT COHERENT DE TOUTE LA ZONE ET A CONDITION QUE SOIENT REALISES LES EQUIPEMENTS NECESSAIRES.

Note : la rédaction des articles 7 et 9 écarte l'application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme en vigueur depuis le 1er octobre 2007.

Article AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100 m², sauf s'ils sont liés :

- A la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics,
- A la création de dispositifs de lutte contre les inondations et/ou le ruissellement,
- A la réalisation d'aménagements de gestion alternative des eaux pluviales,
- A la création d'un talus planté de type cauchois.

1.2 Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales, qu'elles soient mentionnées au plan de zonage ou non.

1.3 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU 2.

Article AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisés, sous réserve que le constructeur ou le lotisseur prenne à sa charge la réalisation des équipements propres à la zone sans préjudice des participations éventuellement exigibles (taxe d'aménagement, autres taxes et participations diverses):

2.1. Les constructions à usage d'habitat, de bureaux, de commerce et d'artisanat compatibles avec la proximité de zones d'habitat, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

2.2. Les équipements d'infrastructures et constructions liées à la réalisation et à l'exploitation des aménagements autorisés.

2.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités:

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- La construction d'annexes de faible importance,
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.
- La mise en conformité des installations agricoles

Peuvent être autorisés, les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.

Dans les secteurs concernés par les risques naturels liés aux inondations et aux ruissellements:

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- la réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- la construction d'annexes de faible importance,
- la reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.

Peuvent être autorisés, les affouillements et exhaussement ayant pour effet de créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.

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

Accès des zones AU

3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, à savoir un accès praticable pour un véhicule, y compris un véhicule de lutte contre les incendies.

Selon la configuration des lieux, une largeur de l'emprise du chemin d'accès supérieure à 4 mètres pourra être exigée.

3.2. Toute opération doit créer le minimum d'accès (en nombre et en dimension) sur les voies publiques.

3.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.4. Sauf contrainte technique, les accès aux terrains et aux garages situés en contrebas des voies doivent comporter une aire à contre-pente d'au moins 5 mètres de long, mesurée depuis la limite d'emprise publique. En somme, la première partie du chemin d'accès aux habitations devra observer une pente en direction de la voie publique.

3.5. Les entrées charretières doivent être implantées à 5 mètres en retrait de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.

Voirie

3.6. Les voies nouvelles de desserte doivent être implantées au plus proche du niveau du terrain naturel et leur point de raccordement sera à une cote au plus égale à celle de la ou des voies existantes.

3.7. Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

3.8. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent prendre en compte les contraintes hydrologiques et paysagères du site.

3.9. Les nouvelles voies ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

3.10. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

3.11. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle présentant le moins de danger ou de gêne peut être imposé.

3.12. L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons.

3.13. Des sentes piétonnes doivent être créées afin de relier les nouveaux quartiers aux zones urbanisées existantes.

3.14. Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 2m minimum.

Article AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité doivent présenter des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies.

4.1. Eau potable

4.1.1. Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.1.2. Le pétitionnaire (lotisseur, constructeur, particulier, collectivité) prendra à sa charge la totalité des frais de raccordement au réseau sans préjudice des participations éventuellement exigibles (taxe d'aménagement et autres taxes et participations diverses).

4.2. Assainissement eaux usées Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.3. Assainissement des eaux pluviales

4.3.1. Tout rejet pluvial doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement pluvial s'il existe et s'il est de capacité suffisante, conformément au règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

4.3.2. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et 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.

Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des nouvelles zones urbanisées ne doivent pas constituer une aggravation des risques en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.3. La gestion des eaux pluviales doit être conforme au règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

4.3.4. La gestion interne des eaux pluviales d'un projet d'aménagement devra répondre à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone à urbaniser dans sa totalité. En tout état de cause, les eaux pluviales s'écoulant sur les terrains imperméabilisés (voies d'accès, places de stationnement,...) doivent être récupérées et traitées sur la parcelle aménagée.

4.3.5. Un minimum de 10% de la superficie aménagée doit être strictement réservé à la gestion des eaux pluviales, que ce soit sur des espaces communs ou privatifs.

4.3.6. Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantation des abords, berges en pentes douces...

4.3.7. Dans chaque terrain à bâtir créé, 70% des parties non construites doivent obligatoirement être non étanches. Pour l'aménagement, des sols minéraux, du gravier ou d'autres dispositifs perméables devront être préférés au bitume, à l'asphalte ou au béton.

4.3.8. La gestion des eaux pluviales doit être prévue, par l'aménageur, lors de la réalisation d'aires de stationnement sur des surfaces imperméabilisées.

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées autant que possible en matériaux perméables.

4.3.9. Les mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales mentionnées au plan de zonage doivent être conservées ou compensées et entretenues.

4.4. Electricité, télédistribution et téléphone

4.4.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de télédistribution et de téléphone.

4.4.2. Ces réseaux doivent être souterrains et les postes de transformation doivent être d'un modèle discret.

4.4.3. Le pétitionnaire (lotisseur, constructeur, particulier, collectivité) prendra à sa charge la totalité des frais de raccordement au réseau sans préjudice des participations éventuellement exigibles (taxe d'aménagement et autres taxes et participations diverses).

Article AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières de superficie mais toute opération doit être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et réservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.

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

6.1. Les constructions visées aux alinéas 2.1. et 2.2. doivent observer un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes à la date d'approbation du PLU.

6.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

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

7.1 Les constructions visées aux alinéas 2.1. et 2.2. doivent :

▪ soit observer un recul (R) par rapport à une limite séparative de la parcelle d'au moins 3 mètres. Le recul par rapport à la limite séparative opposée devra alors être au minimum égale à $R' > 1.5 * R$, soit supérieure à 4,5 mètres.

▪ soit être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives

7.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

7.3 Les constructions devront observer un recul minimum de 20 mètres par rapport aux alignements d'arbres classés à protéger ou à créer.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article AU 9 - Emprise au sol des constructions

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 AU 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur des constructions destinées à l'habitation, aux activités, commerces et artisanat ne doit pas excéder :

- un rez-de-chaussée plus un comble habitable,

- la distance horizontale séparant la construction des alignements opposés définis soit par un plan d'alignement ou à défaut par l'alignement de fait.

- 8 mètres au faîtage, cheminées et superstructures exclues,

10.2. Dans le cas de la transformation ou de l'extension d'une construction, son faîtage pourra prolonger le faîtage de la construction existante.

Article AU 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords

11.1. Généralités

11.1.1. Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site.

11.1.2. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

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, les seuils des rez-de-chaussée des bâtiments doivent se situer au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la façade. De plus, la cote du rez-de-chaussée doit se situer entre 0,20 m et 0,50m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.2.3. Sur les terrains en pente, aucune porte de rez-de-chaussée ou de sous-sol ne doit se trouver face au terrain amont. Aucun seuil ne doit se situer au dessous du terrain naturel mesuré en tout point de la façade.

11.2.4. Les accès extérieurs aux niveaux sous le sol sont interdits.

11.3. Aspect extérieur des constructions

11.3.1. Les enduits imitant des matériaux tels que moellons, briques, pans-de-bois et marbre ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre sont interdits.

11.3.2. Les façades doivent avoir un aspect homogène, les tons criards sont exclus.

11.3.3. La teinte des antennes paraboliques doit permettre leur intégration visuelle.

11.4. Agrandissements, garages et annexes attenants ou non

Les agrandissements, garages et annexes, attenants ou non, ne sont admissibles que si leur aspect extérieur n'altère pas l'unité de la construction d'origine : proportion des ouvertures, menuiseries, pentes et aspect des matériaux des couvertures similaires.

11.5. Clôtures

11.5.1. Les clôtures sur rue existantes peuvent être supprimées.

Si elles sont maintenues, dans le cas où elles nécessiteraient une réédification, le soubassement, d'une hauteur maximale de 0.50m, habillé afin de faciliter son intégration dans le paysage, pourra être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie ; l'ensemble, qui ne devra pas excéder 2m, sera alors accompagné d'une haie.

11.5.2. Des clôtures sur rue peuvent être créées : elles seront alors constituées de haies vives à l'alignement. En cas d'ajout d'un grillage à la haie, ce grillage sera placé à l'arrière de la haie depuis la rue. La hauteur sera limitée à 2 m.

11.5.3. Les végétaux utilisés en clôtures seront d'essences locales et seront à choisir parmi les essences suivantes ou similaires : charme commun, châtaignier, érable champêtre, aulne, houx commun, noisetier, ifs... Les résineux autres que les ifs sont interdits.

11.6. Ouvertures

11.6.1. Des détails architecturaux doivent être mis en place afin d'éviter une façade ou pignon uni.

11.6.2. Sur limite de propriété, les constructions devront présenter une façade ou pignon sans ouverture.

11.6.3. Les huisseries doivent avoir un aspect homogène et leur couleur être en harmonie avec l'ensemble du bâti. Les couleurs criardes sont interdites.

11.7. Toitures

11.7.1. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures sont autorisés.

11.7.2. Les toitures doivent être en matériaux mats de tons ardoise, tuile, zinc. Elles peuvent également être en chaume.

11.7.3. Les toitures des habitations doivent présenter au moins deux versants d'une pente comprise entre 35° et 60°.

11.7.4. Les charpentes, y compris celles composées de fermettes, doivent présenter un débord en pignon et en long-pan d'au moins 35 cm, sauf sur limite de propriété.

11.7.5. Les toitures terrasse et les toitures à une pente isolée ne sont autorisées que :

→ Dans le cas d'agrandissement de constructions existantes.

→ Pour les constructions annexes de faible volume dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante.

→ Dans le cas d'une architecture liée à une démarche de Qualité Environnementale, intégrée dans le site.

→ Dans le cas de vérandas ou de verrières, la pente pourra être inférieure à 35°, mais devra être cohérente par rapport à la pente de toiture de la construction principale.

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

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des constructions et installations doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Le sol de ces aires devra rester en partie perméable, pour au moins un tiers de leur surface.

12.2. Le stationnement des véhicules doit être assuré selon les normes figurant ci-dessous. La surface minimum à prendre en compte est de 25 m² pour un emplacement.

Constructions à usage d'habitation : trois emplacements doivent être prévus à l'intérieur de la propriété, dont deux emplacements extérieurs minimum. Pour toute construction d'une SHON supérieure à 150 m², une place supplémentaire devra être créée par tranche de 50m² de SHON.

Constructions à usage d'activités : le nombre d'emplacements doit être suffisant pour satisfaire aux besoins de l'activité et des visiteurs.

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

13.1. Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...).

13.3. Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.

13.4. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.5. Les limites séparatives peuvent être constituées de haies d'essences locales d'une hauteur maximale d'1,80m ou d'un grillage d'une hauteur maximale d'1,20 m.

13.6. Chaque construction nouvelle doit être accompagnée d'au moins un arbre de moyen développement par fraction de 500m² de terrain. Les arbres abattus en dehors de l'aire d'implantation des constructions doivent être remplacés.

13.7. Une haie d'essences locales doit être plantée en limite avec les zones naturelles et agricoles afin d'assurer la fermeture végétale de la zone.

13.8. L'équivalent de 40% minimum de la superficie des espaces communs doit être traité en espace vert. Ce taux ne comprend pas les surfaces occupées par les places de stationnement.

Article AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article AU 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article AU 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières