

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone à urbaniser à court terme ou moyen terme à vocation d'habitat. Les constructions y sont autorisées lors d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) complètent le règlement. Plusieurs phases de réalisation sont toutefois possibles.

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

- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'entrepôts,
- Les dancings et discothèques,
- Les dépôts de véhicules, de déchets et de ferraille,
- Les affouillements et exhaussements des sols sauf celles citées dans l'article 1AU 2,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisir,
- Le stationnement des caravanes isolées.

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

- Toute construction n'est admise que dans le cadre d'une opération cohérente avec l'aménagement ultérieur de l'ensemble de la zone et sous réserve que les équipements publics existants ou prévus soient suffisants compte tenu des constructions projetées, et que les équipements privés puissent s'intégrer à l'équipement d'ensemble de la zone. Plusieurs phases de réalisation sont toutefois possibles.
- Les activités admises dans la zone à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

- Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils sont nécessaires à la construction, qu'ils respectent la pente naturelle du terrain et qu'ils n'excèdent pas un maximum de 2 mètres,
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatible avec la zone.
- Les constructions légères (type abri de jardin, serres, bungalow, etc.) seront autorisées sous conditions d'être amovibles et à raison d'une construction par unité foncière.

ARTICLE 1AU 3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

3.2. Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de plus de 30 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Une aire de manœuvre d'un diamètre minimal de 15 mètres sera imposée permettant le retournement aisé des engins de secours, de collecte des ordures ménagères ou tout autre dispositif après agrément.

Les voies nouvelles devront avoir au minimum 6 mètres d'emprise.

Les voies piétonnes devront avoir un minimum de 2 mètres d'emprise.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises, à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2 Assainissement

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : l'assainissement individuel est obligatoire et les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux usées et industrielles : dans la mesure où l'évacuation des eaux industrielles n'est pas compatible avec la nature du réseau public d'assainissement, tout rejet de celles-ci est subordonné à un pré-traitement et doit être conforme aux normes en vigueur.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle ou seront rejetées vers le réseau collectif si existant.

La récupération d'eau de pluie sera autorisée dans la mesure où un système de collecte et de stockage de l'eau pluviale en permet son utilisation ultérieure.

4.3 Autres réseaux

Dans les opérations d'aménagement et dans les lotissements, sur terrains privés, les réseaux seront en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

6.1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies. Un recul pourra être autorisé sous réserve qu'un élément bâti (constructions principale ou annexe, etc.) soit implanté en tout ou partie à l'alignement.

6.2 Pour les voies privées, la limite d'emprise se substitue à l'alignement.

6.3. En l'absence de plan d'alignement, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.

6.4. Pour les reconstructions faisant suite à un sinistre, l'implantation des constructions pourra se faire à l'identique.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite exacte de propriété,
- soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

Les constructions à usage d'habitation non contiguës sur une même propriété devront respecter une distance de 3 mètres minimum entre elles.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Les constructions légères définies à l'article 1AU 2 devront respecter une emprise au sol maximum de 20 m².

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

10.2. Dans le cas d'un terrain pentu la hauteur des constructions sera mesurée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

10.3. La hauteur maximum des constructions est fixée à :

- en cas de toiture à pentes à plusieurs pans : 10 mètres,
- en cas de toiture terrasses ou contemporaines : 7 mètres,
- 5m pour les dépendances (abris de jardins, abris à bois, garages, etc.).

10.4 La hauteur des extensions ne devra pas excéder la hauteur de la construction principale.

10.5 La hauteur des mâts et pylônes est fixée à 3 mètres.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 Dispositions Générales :

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étranger à la région (colonnes, etc.) ainsi que les styles de constructions atypiques incompatibles avec le site sont interdits.
- Couleurs : les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades et les soubassements des murs de clôture uniquement) sont interdits.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE[®], de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale, notamment en ce qui concerne :

- Les volumes et proportions des immeubles,
- La morphologie, la couleur, la pente des toitures,
- Le rythme le traitement et les proportions des ouvertures,
- La coloration des façades.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.2 Les toitures

Les toitures doivent être à plusieurs versants.

Toutefois, il peut être autorisé une toiture à un pan pour les constructions annexes et les dépendances si celles-ci sont adossées à un bâtiment ou un mur existant.

De plus, les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition qu'elles favorisent la performance environnementale et qu'elles soient donc végétalisées.

11.3 Les couvertures

Les couvertures seront réalisées en tuiles de teinte « terre cuite » ou aspect similaire, ou ardoise, mais les imitations ardoise seront interdites (couleur noir et grise interdite).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, serres ou aux constructions présentant des innovations technologiques, en particulier en matière de chauffage (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées malgré les règles ci-dessus sous réserve de la prise en compte de l'environnement.

11.4 Enduit des matériaux

L'emploi sans enduit des matériaux destinées à être recouvertes tels que carreaux de plâtres, parpaings agglomérés, etc. est interdit pour les façades et les murs de clôture.

11.5 Les menuiseries

Les menuiseries présentant l'aspect de l'aluminium naturel ou anodisé et du PVC sont autorisés.

11.6 Eléments extérieurs

Les antennes paraboliques, les climatiseurs, les pompes à chaleur et tout autre équipement extérieur doivent être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminés de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

11.7 Les clôtures

Les murs de clôture sur rue doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec ceux des façades. L'utilisation de plaques d'aspect béton est interdite.

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,80 mètre. Les clôtures en limite séparative ne pourront dépasser 2 mètres.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

12.1 Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

12.2 Deux places de stationnements par logement d'une largeur minimum de 2,5 mètres est exigée en plus des places du garage.

12.3 Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5 000 m², 10% au moins de cette surface doit être aménagé en espace collectif planté d'arbres de haute tige. Cet aménagement ne doit pas être relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire constituer un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et éventuellement incorporé à celui-ci.

Tout lot devra également comporter un minimum de 20 % d'espace vert d'accompagnement.

Pour les aménagements paysagers, il est vivement conseillé de planter des essences locales (chêne, charme, tilleul, arbres fruitiers...).

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

N'est pas règlementé.

ARTICLE 1AU 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas règlementé.

ARTICLE 1AU 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas règlementé.