

Titre 3 :

Dispositions applicables à la zone à urbaniser



CHAPITRE UNIQUE :

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

ARTICLE AU 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les campings et caravanings ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol hors cas mentionné à l'article 2 ;
- Les installations et établissements classés ou non qui, par leur localisation ou leurs nuisances directes ou indirectes (bruits, odeurs, circulation) apporteront une gêne ou un danger pour le voisinage.

ARTICLE AU 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Sont autorisés les occupations et utilisations du sol suivantes dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- Les constructions réalisées au coup par coup ou sous forme d'un aménagement d'ensemble à condition qu'elles respectent l'Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à l'aménagement de la zone.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles publiques ou privées doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

✓ **Eau potable** : toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

✓ **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 doit être conforme à la réglementation en vigueur. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

✓ **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 (articles 640 et 641 du Code Civil).

Toute construction nouvelle devra disposer des installations permettant l'infiltration à la parcelle.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Les constructions principales, annexes et dépendances doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres.

Ce recul sera étendu à 15 mètres le long de la Route Départementale n° 1260.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.

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

La distance entre deux constructions d'habitation non accolées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 mètres.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol sera de 40 %.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics.

La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder :

- un niveau sur rez-de-chaussée plus un niveau avec comble aménageable (R+1+comble) ;
- ou 10 mètres au faîtage par rapport au sol naturel pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

Les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage urbain et la tenue générale de l'agglomération.

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, « 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 ».

Dans le respect de l'article L.111-16, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Les projets contemporains faisant l'objet d'une recherche architecturale manifeste et innovante avec des matériaux de qualité dit nobles sont acceptés. Ils pourront, dans ce cas, faire l'objet d'adaptations aux prescriptions indiquées ci-dessous. Leur accompagnement paysager sera particulièrement soigné.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ;

- Les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
- Les imitations de matériaux naturels tels faux pan de bois, fausses pierres, fausses briques...

11.2. Volume des constructions

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

11.3. Toitures

Les toitures des constructions d'habitation seront couvertes par une toiture à moins deux pentes d'une inclinaison minimale de 40 °.

Les garages et annexes accolés à un bâtiment principal auront une toiture d'une pente égale à celle de ce dernier ; toutefois, les garages et annexes pourront être dotés d'une pente plus faible ou d'une toiture-terrasse si ces bâtiments sont accolés à un mur de clôture plein dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

Le type de matériau de couverture doit être de l'ardoise, de la petite tuile plate ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillage identiques.

11.4. Murs et revêtement des constructions

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les enduits seront teintés dans la masse dans une couleur en harmonie par rapport à l'existant.

Sont interdits côté rue :

- Les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat (à l'exception des châssis de fenêtres ou des vérandas) ;
- La mise en peinture ou en enduit des façades en pierre apparente ;

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés, parpaings... ;
- Les climatiseurs, pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques.

11.5. Garages et bâtiments annexes

Les garages devront être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.

Des toitures terrasses sont tolérées pour les garages et annexes accolés à la construction principale ou à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

11.6. Construction à vocation d'activités

Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant au point de vue des volumes et des matériaux mis en œuvre que des coloris employés.

Sont interdits les couleurs violentes ou trop claires apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes, les entourages de baies et les portes).

Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parking, aires de stockage... doivent être aménagés de telle manière que l'aspect de la zone n'en soit pas altéré.

Les dépôts de matériaux doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.

11.7. Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste et seront compatibles avec les matériaux utilisés pour les constructions. Elles seront constituées :

- soit d'un muret de 0,80 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille, d'un treillage ou de tout autre dispositif à claire voie. La hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres, compté à partir du niveau de la chaussée ;
- d'un grillage doublé d'une haie vive constituée d'essences locales.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

11.8. Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires et dépôts seront enterrées ou dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

ARTICLE AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré sur la parcelle. En particulier, il est exigé :

→ Pour les constructions neuves à usage d'habitation :

* Pour les logements individuels : deux places de stationnement y compris le garage ;

* Pour les immeubles collectifs : au moins 1,5 place par logement. Les parkings peuvent être intégrés dans les volumes bâtis. 1 place pour les bicyclettes est à prévoir par logement.

* Pour les logements locatifs financés par l'Etat : une place de stationnement.

→ Pour les établissements commerciaux, artisanaux, les activités de services et les activités diverses :
Une place de stationnement pour 60 m² de la surface de plancher de la construction.

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il sera laissé au moins 30 % de la surface parcellaire en pleine terre (sans imperméabilisation).

ARTICLE AU 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

→ Favoriser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;

- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Favoriser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie, d'enfouissement des réseaux ou d'opération d'aménagement d'ensemble.