

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

En cas de litiges, seul le texte écrit fait foi.

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

- les constructions d'entrepôt,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les bâtiments industriels,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes non couverts,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières,
- les constructions liées à l'activité agricole.

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

Les constructions à usage d'artisanat, de service, de commerce sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent ni de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.

Les constructions sont admises à condition :

- qu'elles soient autorisées lors d'une opération d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- que la conception et la localisation des opérations ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que les opérations soit compatibles avec le développement ultérieur de la zone,
- que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

Toutefois plusieurs phases de réalisation sont possibles.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

ARTICLE 1 AU-3 : ACCES ET VOIRIE

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,
- 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 caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,
- les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers,
- l'emprise minimale est fixée à 5 mètres.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont 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 difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- les voies nouvelles en impasse sont interdites, sauf si elles s'inscrivent dans un schéma d'aménagement d'ensemble et/ou si elles sont équipées en extrémité d'une aire de retournement des véhicules avec éventuellement extension possible occupée temporairement par un espace vert.
- l'emprise minimale est fixée à 8 mètres, trottoirs compris, pour les voies à double sens et de 6 m pour les voies à sens unique.

ARTICLE 1 AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 nécessite. Le branchement est à la charge du constructeur.

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

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le nécessite. Le branchement est à la charge du constructeur et doit respecter le règlement d'assainissement. A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

- eaux non domestiques : l'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol ou leur écoulement dans le réseau collecteur.

Autres réseaux :

Les ensembles de constructions et les constructions groupées doivent être dotés de réseaux d'électricité basse tension et télécommunication. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective serait nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE 1 AU-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si le raccordement au réseau public d'assainissement est impossible, le terrain doit présenter une surface compatible avec un dispositif d'assainissement non-collectif.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

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

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

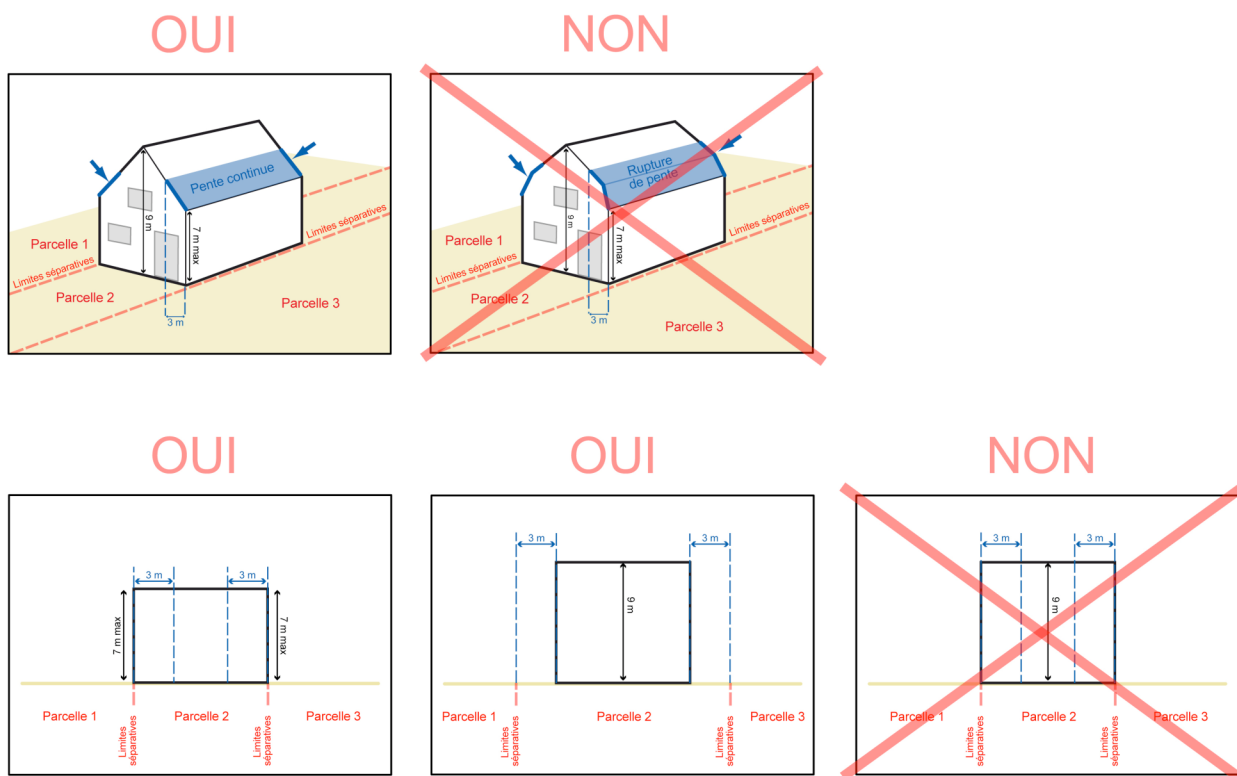
ARTICLE 1 AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait de 3 m (minimum).

Pour les constructions édifiées en limite séparative :

- la hauteur est limitée à 7 mètres au droit de la limite séparative,
- la hauteur doit être inférieure à 9 mètres dans une bande de 3 mètres à compter de la limite séparative. Dans cette bande de 3 mètres, seules sont autorisées les toitures en pente continue.



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

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

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

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 6 mètres.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 1 AU-9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1 AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage de la toiture à partir du sol naturel, ne peut excéder 9 mètres. Le point le plus bas de la construction constitue la référence de la mesure.

La hauteur maximum autorisée des abris de jardin est de 3,5 mètres

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

ARTICLE 1 AU-11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Généralités

Les constructions, leurs extensions et leurs éléments accompagnateurs (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains et naturels.

Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

L'utilisation de matériaux de récupération est interdite pour la construction d'abris de jardin.

Couleurs

Les couleurs des murs et façades ne doivent pas être de couleurs vives et discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

L'emploi de bardage métallique est interdit.

Les coffres des volets roulants ne doivent pas être situés en saillie par rapport aux ouvertures et aux façades.

Toitures

Les toitures doivent avoir au moins deux versants présentant une pente semblable à celle des toitures environnantes (entre 30 et 45 °). Les pans coupés sont admis.

La couverture des constructions principales doit être d'aspect tuile, d'une couleur rouge flammé, brun rouge foncé ou nuancé, ou d'aspect ardoise naturelle.

Pour les annexes et dépendances, les couvertures d'aspect tôles non teintées sont interdites.

Les chien-assis sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Clôtures sur rue

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,5 mètres. Elles seront constituées soit :

- soit par une grille,
- soit par un mur d'un mètre maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.

Les grillages sont interdits sur les rues principales.

Les clôtures sont à implanter à l'alignement et doivent s'harmoniser avec la construction principale.

Les plaques béton sont interdites pour les clôtures sur rue.

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

ARTICLE 1 AU-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Pour toute construction, il est exigé 2 places de stationnement par logement dans le domaine privé, hors garage et 1 place de stationnement par logement locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. La dérogation à cette règle est possible en cas d'impossibilité technique manifeste.

ARTICLE 1 AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute opération d'aménagement d'ensemble devra réserver au moins 5 % de la superficie du terrain à des espaces verts communs.

Par ailleurs, 10% de l'unité foncière doit être réservée aux espaces verts et plantations,

La plantation d'essences locales est imposée : Érable champêtre (*Acer campestre*), Charme commun (*carpinus betulus*), Epine blanche (*Crataegus monogyma*), Cornouiller mâle (*Cornus mas*), Aubépine épineuse (*crataegus laevigata*), Troène commun (*ligustrum vulgare*), Nerprun purgatif (*Rhamnus cathartica*), Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Hêtre commun (*fagus sylvatica*), Noisetier commun (*corylus avellana*).

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

N'est pas réglementé.