

Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE UNIQUE ZONE 1AU

Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat.

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).

Occupations et utilisations du sol interdites

- les terrains de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de toutes natures, à l'exception des dépôts de bois à usage privé
- Les activités industrielles,
- Les activités artisanales,
- Les activités agricoles,
- Les entrepôts,
- les affouillements et exhaussements du sol, hors des cas mentionnés ci-après ;

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les constructions à usage d'habitation, d'équipement, de commerces, de bureaux ou de service compatibles avec l'habitat, dans la mesure où ces opérations couvrent l'ensemble de la zone ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone, prévus aux orientations d'aménagement sectoriel.
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect

paysager des espaces libres,

- Les abris de jardin de surface à raison d'un seul abri par tranche de 500m² de terrain.. Leur surface sera limitée à 15m² et leur hauteur limitée à 2.70 mètres au faîtage. Les abris en tôle sont interdits.

Section 2 – Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- un rez-de-chaussée + un étage + un niveau en comble aménageable (R+1+Combles),
- 10 mètres à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

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 les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général ;

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Objectif de densité minimale de construction

- Une intensité résidentielle d'au moins 15 logements à l'hectare est demandée pour les opérations d'aménagement portant sur une superficie de plus de 1 hectare.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 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.

- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 3 m.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

➤ Dispositions générales

- Conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.
- Les projets d'architecture innovante de qualité pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article.
- L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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.
- Sont interdits :
 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale

(tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),

- les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.

➤ **Les constructions d'habitation, garages et annexes**

- Les murs

- 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.
- Seuls les matériaux traditionnels locaux peuvent être laissés apparents (pierres de taille, moellons).
- Les enduits seront teintés dans la masse dans une couleur en harmonie par rapport à l'existant.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- Sont interdits :
 - ✓ Les couleurs vives et le blanc
 - ✓ 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, etc...
 - ✓ Les motifs formant un relief et les faux joints,
- Sont interdits en façade sur rue :
 - ✓ les coffres de volets roulants apparents sur les façades,
 - ✓ les antennes paraboliques blanches.
 - ✓ Les pompes à chaleur et les dispositifs assimilés.

- Les ouvertures

- Les lucarnes rampantes ou retroussées sont interdites.
- Les châssis de toit n'excéderont pas 0,80 x 100 cm. Ils ne seront pas saillant par rapport à la toiture.

- Toutes les menuiseries extérieures doivent être peintes suivant le nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine :
 - ✓ gris clair (RAL 7044/7047/7035)
 - ✓ gris vert (RAL 6011/6021)
 - ✓ gris bleu (RAL 5014)
 - ✓ bleu (RAL 5024/5007)
 - ✓ beige (RAL 1013/1014/1015)
 - ✓ tabac (RAL 7002/7006/7034)
 - ✓ rouge lie de vin (RAL 3004/3005)
 - ✓ vert bruyères (RAL 6003/6006)
 - ✓ vert foncé (RAL 6005)
 - ✓ vert empire (RAL 6002),
- Les tons interdits sont : le blanc pur (RAL 9010), bois vernis et le bois naturel.
- Les garages et annexes devront être traités en harmonie avec la construction principale, du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.

➤ **Construction à vocation d'activités et équipements**

- Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant au point de vue des volumes et des matériaux mis en œuvre que des coloris employés.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (agglomérés, parpaings, etc...) est interdit.
- Les teintes des murs et bardages devront être de couleur foncée, excluant le blanc.
- Sont interdites 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).
- Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou brun foncé ou d'un autre ton neutre si la toiture est cachée par un bandeau dépassant la hauteur du faîtage.
- Les dépôts de matériaux et aires de stockage doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.

➤ Constructions diverses

- Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation et les activités restent soumises aux règles ci-dessus. Des adaptations demeureront toutefois possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

➤ Les clôtures

- Les clôtures sur rue seront constituées :
 - soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 2 mètres, en pierres de taille ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique,
 - 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.
 - Soit d'une grille ou d'un grillage à claire-voie doublée d'une haie d'essences locales d'une hauteur maximum de 2 mètres.
 - Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.
 - Sont interdits :
 - le grillage apparent sans soubassement,
 - les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient en béton, aluminium, fer forgé, bois ou plastique,
 - les clôtures peintes ou réalisées en matériaux de couleur blanche.
- En limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

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

- Utiliser les matériaux renouvelables, 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 ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire),

géothermie, etc. et des énergies recyclées

- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 25% de la surface totale du terrain.

Espaces libres et plantations.

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire, en particulier les thuyas et les cyprès, est interdite.

SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions. Il est exigé :

- constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement minimum. Il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement à usage d'habitation locative financée avec un prêt aidé par l'Etat.
- constructions à usage commercial : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface commerciale,
- constructions à usage d'activités autorisées : 2 places de stationnement minimum.
- De plus, dans les lotissements et les groupes d'habitations, indépendamment des règles énoncées ci-dessus, il devra être réalisé des aires de stationnement « visiteur » à raison d'une place de stationnement de stationnement public par logement, regroupées sous forme de placette.

Section 3 - Équipement et réseaux

Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 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 ne peuvent n'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.

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 difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes : Voies publiques et voies privées ouvertes au public : largeur de l'emprise minimum de 9 m pour les voies à sens unique et 12 mètres pour les voies à double sens.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Sous-section 2 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

Assainissement

Eaux usées : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

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 rejetées vers le réseau collectif en cas d'impossibilité technique. Il est recommandé d'utiliser un dispositif enterré de récupération des eaux.

Communications électroniques

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

Emplacements réservés

Emplacements réservés créés au sein de la zone 1AU :

N°	Objet	Superficie	Bénéficiaire
3	Elargissement de la rue des Grands Jardins	320 m ²	Commune de Missy-sur-Aisne