

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Qualification de la zone : Zone d'urbanisation future, à court terme, à vocation principale d'habitat, de services, de commerces, de bureaux, etc., compatibles avec un aménagement cohérent de toute la zone et sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies en pièces n°5 du PLU. Elles doivent être respectées.

La zone AU comprend deux secteurs : AUa1 dont la vocation est une ouverture à l'urbanisation immédiate et un secteur AUa2 dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation des secteurs AUa1.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- 1.1 - Les constructions à usage agricole, d'entrepôt ou d'industrie sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 - Les installations classées sauf celles visées à l'article 2.
- 1.3 - Les lotissements à usages d'activités.
- 1.4 - Le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois.
- 1.5 - Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R. 442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure.
- 1.6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.7 - Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.

ARTICLE AU 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis a conditions spéciales

- 2.1 - Les constructions à usage d'habitation.
- 2.2 - Les modifications, les extensions, les annexes (jointives ou non) et les changements de destination des constructions existantes : habitations, installations classées, activités artisanales, commerciales, ... ; sous réserve que ces modifications, extensions, annexes et changement de destination soient compatibles avec les destinations autorisées dans la zone.
- 2.3 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension, à superficie équivalente sous réserve du respect de l'article 11.
- 2.4 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

- 3.1.1 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, en tenant compte notamment des talus et plantations existants, et aux personnes utilisant ces accès
- 3.1.3 - Les accès doivent être regroupés dès que cela est possible.
- 3.1.4 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.
- 3.1.5 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :
 - la visibilité soit suffisante,
 - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,

3.1.6 - Les voies d'accès aux futures habitations doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries les inondent.

3.1.7 - Les rampes d'accès aux garages doivent ménager une surface plane de 3m par rapport à l'alignement.

3.2 - Voirie

3.2.1 - Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

ARTICLE AU 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

4.1.1 - Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes, par des canalisations souterraines.

4.2 - Assainissement eaux usées

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau d'assainissement collectif.

4.2.2 - L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Assainissement eaux pluviales

4.3.1 - Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle : elles ne devront pas ruisseler sur l'espace public ni sur les parcelles voisines.

4.3.2 - L'imperméabilisation des sols doit être limitée et maîtrisée.

4.3.3 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et visant à la limitation des débits d'eaux évacués sur une propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.4 - Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales générés par les opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.5 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

4.4 - Electricité

4.4.1 - Pour les constructions individuelles nouvelles et opérations groupées, les lignes de distribution d'énergie électrique seront enterrées.

4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.

4.4.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et dissimulés.

ARTICLE AU 5 - Caractéristiques des terrains

5.1 - Toute division de propriété devra être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et à l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

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

6.1 - Les constructions devront être implantées :

6.1.1 - à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.1.2 - en retrait de 5 mètres minimum avec les voies et emprises publiques.

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

- 7.1 - Les constructions pourront être implantées :
- 7.1.1 - soit en limite séparative,
 - 7.1.2 - soit avec un recul au moins égal à 3 mètres.

7.2 - Les abris de jardin seront implantés sur l'arrière de la construction principale.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE AU 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol ne doit pas excéder 50% du terrain d'assiette.

ARTICLE AU 10 - Hauteur des constructions

10.1 - La hauteur de toute construction, y compris les équipements d'infrastructures, ne doit pas dépasser ne devra pas excéder 8 mètres à l'égout ou à l'acrotère pour les constructions à toitures terrasse, ni une hauteur au faitage supérieure à 10 mètres.

10.2 - Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les installations techniques ou superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements et pour les équipements d'infrastructure autorisés dans la zone.

10.3 - En cas de constructions en double rideau, la hauteur de la construction implantée en 2ème front bâti ne devra pas dépasser un rez-de-chaussée + un niveau de combles aménagé.

ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur

11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit de façades.

11.2 - Volumes et terrassements

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, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré au droit de la façade la plus enterrée.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées.

11.3.3 - Les toitures mono pentes, à deux pentes et toitures courbes sont autorisées.

11.3.4 - Il est obligatoire, dans le cas de toiture à deux pentes de réaliser des débords de toiture de 0,30 mètre minimum des murs de longs pans ou de pignons, sauf dans le cas de dispositions architecturales particulières qui le justifient et en limite séparative.

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat.

11.4.2 - Pour les constructions d'habitation, tous les matériaux de couverture sont autorisés excepté les tôles ondulées.

11.4.3 - Pour les constructions d'annexes non jointives, en cas d'emploi de tôles métalliques, ces dernières devront être laquées et de teinte ardoise ou de teinte tuile.

11.4.4 - L'acier ou le cuivre et le zinc sont autorisés.

11.4.5 - L'emploi de matériaux de fortune récupérés (tôles, palettes, châssis de récupération) est interdit.

11.4.6 - D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouverture en toiture, l'emploi des lucarnes est vivement recommandé pour la façade principale, visible depuis la voie publique.

11.5.3 - Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.

11.5.4 - Les verrières sont autorisées.

11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement assure une bonne intégration, la discrétion étant nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc.

11.6.3 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

11.6.4 - Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", les conduits sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public.

11.7 - Divers

11.7.1 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires ainsi que les cuves de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

11.8 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

a) Matériaux des façades

11.8.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.8.2 - L'isolation par l'extérieur est autorisée sauf pour les bâtiments classés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

11.8.3 - Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

• Pour les habitations et les équipements publics

11.8.4 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.8.5 - Les couleurs vives sont autorisées.

• Pour les abris de jardins, les annexes, les garages

11.8.6 - L'emploi du bois en bardage (clins) est autorisé pour les abris de jardin et les annexes.

11.8.7 - Les annexes, les vérandas et les extensions de styles contemporains sont autorisées.

b) Ouvertures en façades

11.7.11 - Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11.7.12 - Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par leur dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de haute qualité environnementale (isolation, confort...).

11.8 - Clôtures : La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

- 11.8.1 - Les clôtures sur rue doivent être traitées avec une haie d'essence locale.
- 11.8.2 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.
- 11.8.3 - La hauteur maximale des clôtures et haies est fixée à 1,80 mètre. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche.

ARTICLE AU 12 - Stationnement des véhicules

- 12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.
- 12.2 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé : 2 places par logement accessibles de la voirie de desserte,
- 12.3 - En cas de changement de destination de bâtiment en logement ou de création de logement lors de l'acquisition de plusieurs propriétés, 2 places de stationnement devront être prévues par logement sur la parcelle.
- 12.4 - Les portails seront installés en retrait de 5 mètres de la limite de propriété.
- 12.4 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. Des solutions alternatives douces de dépollution seront à installer et ensuite à entretenir.

ARTICLE AU 13 - Espaces libres et plantations

- 13.1 - La définition des espaces végétalisés comprend :
- les cheminements piétons perméables,
 - les aires de jeux,
 - les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massifs, arbres, potager,...),
 - les toitures végétalisées.
- 13.2 - La définition des espaces végétalisés ne comprend pas :
- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non),
 - les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).
- 13.3 - Les surfaces libres de toute construction, à l'exception des terrasses, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.
- 13.4 - Les marges de recul dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.
- 13.5 - Les espaces non bâtis de toute parcelle et les espaces libres des aires de stationnement, seront soigneusement entretenus.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE AU 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

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

ARTICLE AU 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.