

Chapitre II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone AU est une zone d'urbanisation future qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur.

Cette zone a une vocation principale d'habitat et d'équipements publics.

Elle représente une zone d'urbanisation future qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Plusieurs de ces espaces sont affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron). Les espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Les constructions et installations non prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble de la zone, ou non fixées à l'article 2.
- 1.2 - Les constructions et installations à usage agricole, commercial, artisanal ou industriel, sauf celles fixées à l'article 2.
- 1.3 - Le stationnement de caravanes de plus de trois mois
- 1.4 - Les terrains aménagés pour camping ou stationnement des caravanes et les installations y afférentes.
- 1.5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
- 1.6 - Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques
- 1.7 - Toute nouvelle construction dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron).
- 1.8 - La reconstruction de bâtiments détruits à la suite d'un effondrement de terrain dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron)
- 1.9 - Le comblement des mares

Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisés:

- 2.1 - Sauf dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement, et qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- 2.2 - Sauf dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), les constructions à usage principal d'habitat et d'équipements publics, (ou à usage commercial ou de service ne dénaturant pas, par leur ampleur, la vocation principale d'habitat, à condition de ne créer aucune nuisance pour le voisinage et à condition d'être compatibles avec les infrastructures existantes) prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupement de constructions, etc.), portant sur l'ensemble de chaque secteur.
Le constructeur ou le lotisseur prend à sa charge la réalisation des équipements propres à l'opération d'aménagement d'ensemble, sans préjudice des participations éventuellement exigibles au titre des articles L.332.6 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 2.3 - Sauf dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), l'agrandissement des constructions existantes pour un usage principal d'habitat et d'équipements publics, (ou un usage commercial ou de service ne dénaturant pas, par leur ampleur, la vocation principale d'habitat, à condition de ne créer aucune nuisance pour le voisinage et à condition d'être compatibles avec les infrastructures existantes)
- 2.3 - Les travaux permettant de lever ou de préciser le risque lié aux cavités souterraines

Article AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée.

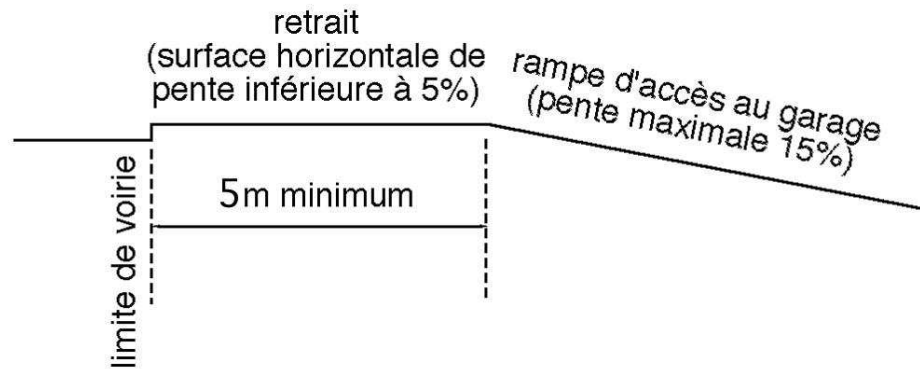
Les caractéristiques de ces accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc.).

Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules légers de faire aisément demi-tour, hors les places réservées au stationnement.

Dans le cas de division de propriétés, la desserte de tout terrain devra être assurée.

Les accès directs sur la route départementale sont interdits.

- 3.2 - Les voies nouvelles de desserte doivent être implantées au plus proche du niveau du terrain naturel et à une cote au plus égale à celle des (ou de la) voies auxquelles elles se raccordent.
- 3.3 - En cas de garage en sous sol, la rampe d'accès au garage, dont la pente ne devra pas être supérieure à 15%, observera un retrait (surface horizontale ou en pente inférieure à 5%) de 5m par rapport à la limite parcellaire.



Article AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées, est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

Les eaux résiduaires industrielles, artisanales ou commerciales seront rejetées au réseau public après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif, et satisfassent à la réglementation en vigueur.

4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales est obligatoire, s'il est existant, et selon son degré de saturation qui sera vérifié au préalable. En l'absence de réseau public, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales rejetées dans le milieu récepteur sans risquer d'occasionner de désordres à l'aval.

Une gestion intégrée des eaux à la parcelle ou à l'échelle d'une opération d'aménagement (infiltration ou stockage) doit être mise en œuvre pour limiter ces eaux pluviales rejetées à 2 litres par seconde et par hectare aménagé lors d'un événement pluviométrique d'occurrence centennale, sur la base de la pluie la plus défavorable. Le dispositif doit notamment tenir compte de la perméabilité des sols.

4.4 ELECTRICITE - TELEPHONE

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété)

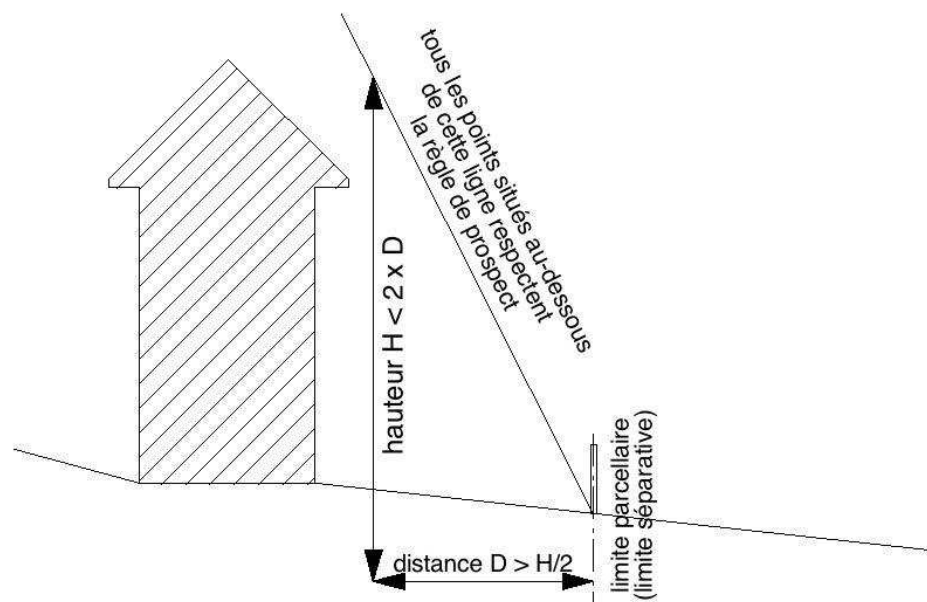
Article AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

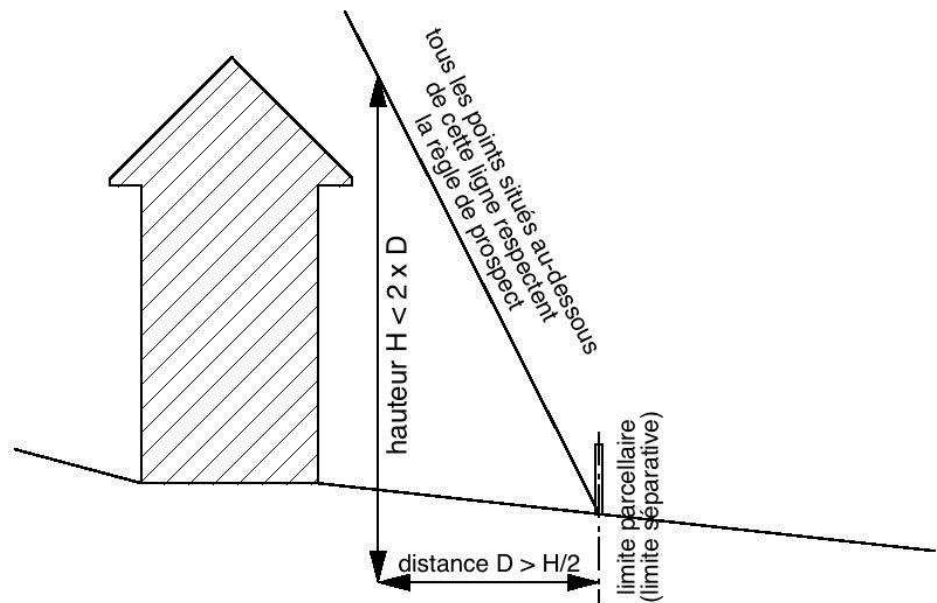
Les constructions doivent être implantées:

- 6.1 soit aux alignements de façades, constitués par les bâtiments existants.
- 6.2 soit en retrait minimal de 5 m par rapport à la limite de la parcelle.
- 6.3 Dans tous les cas, la hauteur ne doit pas excéder le double de la distance séparant la construction de l'alignement opposé.



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

- 7.1 Les constructions de moins de 4 mètres de hauteur au faîtage (hauteur mesurée verticalement en tous points à partir du sol existant) doivent être implantées :
- soit en limite séparative
 - soit à une distance supérieure ou égale à 1,50m.
- 7.2 Les constructions de plus de 4 mètres de hauteur au faîtage (hauteur mesurée verticalement en tous points à partir du sol existant) doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$) avec un minimum de 3,00m.



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

Pas de prescription spéciale

Article AU 9 - Emprise au sol des constructions

Pas de prescription spéciale.

Article AU 10 - Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur de toute construction d'habitation, y compris sur terrain en pente, ne devra pas, en tout point du terrain, excéder:
- ni deux niveaux droits + un comble
 - ni 10m hors tout

10.2 12m hors tout pour les autres constructions.

La hauteur est mesurée verticalement en tous points à partir du sol existant, cheminées et autres superstructures ponctuelles exclues.

Article AU 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments

11.1 - Généralités

11.1.1 Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

11.1.2 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

11.1.3 En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de constructions existantes de qualité ou de constructions d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.2 Adaptation au sol

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 0,5 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.3 Aspect

11.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens,

Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans, fausses pierres et faux marbre sont interdits, sauf en cas d'extension bien intégrée à une maison de style particulier (type anglo-normand par exemple). L'utilisation de plaquage de fausses pierres est interdite. Dans certains cas l'utilisation de clins de bois sera privilégiée, notamment sur les pignons aveugles pour diminuer leur importance.

Les façades pourront intégrer une surface de briques naturelles ou briques de parement.

11.3.3. Pour les bâtiments à usage d'activité artisanale

On privilégiera les clins de bois en façade. Si l'on choisit le bardage métallique, il sera de teinte non brillante, en harmonie avec l'environnement existant, ce qui exclut notamment le blanc.

11.4 Toitures

11.4.1 Les toitures des habitations doivent comporter au moins deux pentes (de pente supérieure à 40°), sauf :

- en ce qui concerne les petits appentis (d'une surface hors œuvre brute inférieure à 20m²), pour lesquels une pente unique et plus faible est admise.
- ou dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité, justifiée et s'intégrant au site

11.4.2 Les toitures - terrasses et les toitures monopentes sont interdites, sauf :

- en ce qui concerne les petits ouvrages techniques (transformateur EDF, ...),
- ou dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité, justifiée et s'intégrant au site. La toiture - terrasse ou la toiture monopente ne devra pas couvrir sur un même plan la totalité de la construction.

Les toitures terrasses sont toutefois autorisées pour la réalisation de toitures végétalisées.

Les toitures monopentes sont également autorisées pour la construction de bâtiments annexes ne dépassant pas 30m² de surface hors œuvre brute, édifiés en limite de propriété ou adossés à une construction existante.

11.4.3 Pour les constructions à usage d'activité artisanale, les toitures de faible pente sont acceptées.

11.4.4 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées avec des matériaux traditionnels (naturels ou présentant le même aspect). Des matériaux différents (zinc, inox,..) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité, justifiée et s'intégrant au site.

11.4.5 Pour les constructions à usage d'activité artisanale, les matériaux de couverture seront de couleur foncée gris ardoise ou rouge tuile.

11.4.6 La pose de capteurs solaires sur la toiture est autorisée.

11.5 Clôtures

11.5.1 Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur (qui ne doit pas dépasser 1,2 m) et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants. Ils peuvent être surmontés d'une grille métallique, et peuvent alors comporter des piliers ne dépassant pas 2m.

Les clôtures réalisées en maçonnerie ne devront pas être revêtues uniquement d'enduit, mais comporter des modénatures en briques (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex.

11.5.2 Les clôtures réalisées en plaques préfabriquées sont interdites (sauf pour leur soubassement jusqu'à 0,5m de hauteur).

11.5.4 Si les clôtures ne sont pas réalisées en maçonnerie, elles seront constituées de haies vives dans la parcelle dans une bande de 0,80 m par rapport au domaine public composées de trois essences locales ou régionales au moins (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène, aubépines...), excluant les conifères (Thuyas en particulier). Il sera possible d'intégrer des forsythias en mélange avec les autres espèces. Elle sera ou non doublée d'un grillage à 0,80 m en limite de voiries et emprises publiques. En limite séparative de parcelles, elles pourront être implantées sur bornes.

11.5.5 Les coffrets « électricité » seront intégrés aux poteaux, piliers de barrière ou aux murs de clôture.

Article AU 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé pour les constructions à usage d'habitat deux places par unité de logement, sur le terrain privatif.

12.2 - Les constructions à usage d'habitat devront obligatoirement disposer d'une entrée charretière.

12.3 Pour les autres constructions et installations le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction des projets, sur la base minimale de 1 place par 50m² de SHON.

Article AU 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces libres des aires de stationnement devront être plantés et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire par des dépôts.

13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100m² de terrain.

13.3 Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre pour 200m².

13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale ou ornementale.

Article AU 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

- 14.1 Le COS applicable dans la zone est de 0,15.
- 14.2 Le COS applicable aux constructions publiques est de 0,5
- 14.3 Dans le cas d'extension de constructions existantes, Il n'est pas fixé de COS, jusqu'à obtention d'une surface hors œuvre nette totale maximale (ensemble des bâtiments existants sur la parcelle ou l'unité foncière) de 170m².