

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Il s'agit des zones naturelles de la commune destinée à être ouvertes à l'urbanisation. La distinction entre les secteurs est fonction de l'état des réseaux, elle induit par ailleurs des différences de procédure.

- **La zone 1AU** caractérise une zone d'urbanisation future destinée à du logement et aux activités qui en sont le complément normal, et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect d'un projet d'ensemble.
- **La zone 1AUe** caractérise une zone d'urbanisation future destinée aux activités.

Risques

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolation acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

RISQUES DE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

La commune est exposée au risque moyen à faible de retrait et gonflement des argiles. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

RISQUES DE REMONTEES DE NAPPES

La commune est exposée au risque de remontées de nappes. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

La commune est aussi concernée par les risques sismiques (niveau 2), d'engins de guerre et de transport de matières dangereuses.

Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

CHAPITRE I

Dispositions applicables à la Zone 1AU

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'équipements à caractère naturel destinée à être urbanisée à court terme sous forme d'opérations d'ensemble. Sa vocation est mixte : elle est essentiellement destinée à l'habitat, aux commerces, aux activités peu nuisantes et aux services.

Risques

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolation acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

RISQUES DE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

La commune est exposée au risque moyen à faible de retrait et gonflement des argiles. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

RISQUES DE REMONTEES DE NAPPES

La commune est exposée au risque de remontées de nappes. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

La commune est aussi concernée par les risques sismiques (niveau 2), d'engins de guerre et de transport de matières dangereuses.

Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AU 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

- Les dépôts de toute nature.
- Les bâtiments d'exploitation agricoles,
- les constructions à vocation d'industrie, d'entrepôts, d'artisanat
- les hébergements hôteliers
- les sous-sols

Article 1AU 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Pour être ouverts à l'urbanisation, les projets situés dans la sous zone 1AU seront **soumis aux orientations d'aménagement et devront présenter une densité minimale brute de 18 logements/hectare avec la réalisation de 20% de logements aidés par l'Etat ou en primo-accession**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'aménagement : permis d'aménager ou permis groupé.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1°/ Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

Tout terrain enclavé est inconstructible.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

2°/ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale à double sens ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres (trottoirs compris) ou une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

Lorsque l'impasse est située en limite du périmètre urbanisable, il peut être réservé la possibilité éventuelle de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Article 1AU 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

a) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source. L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

Dans les programmes d'aménagement, il sera imposé un tamponnement des eaux à la parcelle et/ou sur l'ensemble de l'opération

b) Eaux usées

Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Si le réseau public n'existe pas, le requérant doit être pourvu d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur et sous autorisation préalable des services gestionnaires. Ces installations doivent prévoir le raccordement au réseau public à venir.

4.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION

Les branchements et les réseaux doivent être enterrés.

Article 1AU 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le R123-10-1 ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 mètres

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions seront à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre de l'alignement

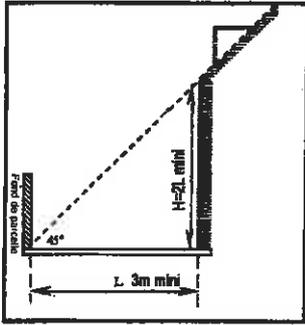
Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le R123-10-1 ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

1) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

Les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 mètres.

Les constructions peuvent être jointives aux limites de fond de parcelle. La construction des bâtiments en limite séparative de fond de parcelle n'est autorisée que si leur hauteur en limite n'excède pas 3,50 mètres. Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments à usage d'activités.



Implantation par rapport à la limite de fond de parcelle

Dans les autres cas, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'implantation des abris de jardins et de serres non accolés à l'habitation de 15 m² de surface de plancher maximum est autorisée à un mètre des limites séparatives

En limite des zones N et A, les constructions devront respecter un recul de 5 mètres minimum.

Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

non réglementé

Article 1AU 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises ne peut excéder 70% de la superficie totale de terrain.

L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics n'est pas réglementée.

Article 1AU 10 : Hauteur des constructions

En aucun cas, la hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel ne peut dépasser 12 mètres au faitage.

Article 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

I - Généralités

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'urbanisme s'appliquent

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public, qu'aux « arrières » souvent visibles depuis l'extérieur de la commune.

On doit privilégier les volumes simples et notamment prêter attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site et s'y référer de façon harmonieuse.

Les couleurs et les matériaux devront respecter l'environnement direct du bâtiment. Ils doivent donc s'harmoniser avec l'ensemble des bâtiments auxquels appartient l'immeuble et son voisinage. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

II - La Forme

Les ouvertures

a) Volets

Les caissons des volets roulants installés en saillie sont interdits.

b) Ouvertures en toiture

Les châssis de toit devront être posés dans le sens de la hauteur (hauteur supérieure à la largeur) et devront être encastrés dans la toiture.

La largeur des ouvertures en toiture ne doit pas excéder celles des baies à l'étage inférieur.

Les bellevoisines et les outeaux sont interdits

III - Aspect et couleurs

Les toitures- Aspect

- Constructions principales

Sont interdites les couvertures d'aspect ondulées, bitumineux,

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sous réserve d'une intégration dans l'environnement architectural.

Les façades

Matériaux et décorations

Sont interdits : l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Couleurs

La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.

IV - Les clôtures

3) Généralités

Les clôtures seront implantées à l'alignement. Elles contribuent de façon décisive au caractère urbain ou semi urbain et le choix de leur nature et de leur aspect découle d'un objectif de participation à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines.

2) Nature et aspect extérieurs des clôtures

a) Sur rue :

Implantées en limite séparative sur rue, **les clôtures sont végétales.**

Le grillage est autorisé en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

b) Sont Interdits : les clôtures réalisées en matériaux de fortune, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints. Sur rue, sont interdits, les clôtures d'aspect canisses, bâches et claustras, plaques de béton

3) Hauteur des clôtures

a) Sur rue et autres limites :

Les clôtures végétales doivent être d'une hauteur maximale de 1,50 mètre en limite séparative sur rue. il est possible d'adapter la hauteur de la clôture en fonction du niveau du terrain naturel, et ne pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres sur les autres limites séparatives.

b) visibilité

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la commune peut demander que la partie opaque des clôtures minérales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité soit d'une hauteur moindre.

Article 1AU 12 : Stationnement des véhicules

- ◆ Pour les constructions de logements, 2 places de stationnement par logement.
- ◆ Pour les opérations d'aménagement d'ensemble nécessitant création de voirie, il est exigé 1 place de stationnement par logement ; toute ou partie de ces places pourront être aménagées dans des aires de stationnement à l'extérieur des parcelles. Les batteries de garages (plus de 2 garages) sont interdites. En sus, il sera prévu au moins 1 place de stationnement en dehors des parcelles par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs.
- ◆ Pour le stationnement des vélos, il devra être prévu un local par construction ou mutualisé entre plusieurs constructions :
 - 1.5m² par place vélo
 - 1 place par logement
 - pour l'activité de service et d'artisanat, 1 place pour 3 postes de travail
 - pour les commerces, 1 place pour 50m² de surface de plancher pour les commerces supérieurs à 300m² de surface de vente

Article 1AU 13 : Espaces libres et plantations

Les essences non locales qui banalisent le paysage sont interdites.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par au moins un arbre d'essence locale.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de parking. Les plantations doivent être uniformément réparties.

Les espaces libres non imperméabilisés doivent être plantés.

Les fossés et mares ne pourront pas être comblées ni busées

SECTION III PERFORMANCE ET RESEAU ELECTRONIQUES

Article 1AU 14 : Performances énergétiques et environnementales

non réglementé.

Article 1AU 15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

