

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Liste des zones à urbaniser

- Zone AU / 2AU (secteurs AU a et AU b)
- Zone AUe

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU/2AU

CARACTERE DE LA ZONE

1 AU : Il s'agit d'une zone d'urbanisation future qui couvre les secteurs en « dent creuse » de la commune jusqu'à aujourd'hui délaissés par l'urbanisation linéaire. Ces zones sont suffisamment équipées pour permettre une utilisation immédiate du sol destinée à être ouverte à l'urbanisation. Elles sont destinées à de l'habitat dense dans une perspective de mixité urbaine et de lien social avec possibilité de commerces de proximité, de services et d'équipements publics participant à l'animation de la zone. L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire sans un schéma d'aménagement d'ensemble dans le respect des orientations spécifiques d'aménagement.

Trois sous secteurs ont été définis :

■ **1AU a** : Zone à vocation résidentielle destinée à remplir un espace libre isolé par l'urbanisation linéaire en habitat individuel. Cette zone est soumise à la réalisation d'une ZAC encourageant des opérations groupées à caractère social ou non, d'une densité équivalente aux abords de la zone et permettant de définir de nouvelles formes d'habitat et d'architecture et de favoriser la mixité sociale. Une des phases de la ZAC pourrait être formée par la constitution d'un secteur d'habitation adapté et équipé pour les personnes âgées. La zone devra respecter une certaine qualité d'aspect, aussi bien en matière d'architecture que d'insertion paysagère, afin de conforter une image positive de la commune. Le programme de ZAC bien qu'essentiellement résidentiel peut laisser la possibilité d'implantation de commerces ou de services de proximité, dans des proportions raisonnables en accord avec l'existant ou les projets sur la RN7 et autour de la place T. Banville.

■ **1AU b** : Zones à vocation résidentielle destinées à remplir un espace isolé par de l'habitat individuel, ainsi que par des équipements publics. Les dispositions de la zone encourageront des opérations groupées à caractère social ou non, permettant de définir de nouvelles formes d'habitat et d'architecture.

■ **2AU** : Il s'agit d'une zone à urbaniser à long terme à vocation résidentielle. En zone 2AU, l'ouverture effective à l'urbanisation d'un secteur est subordonnée à une adaptation réglementaire du PLU par modification, révision simplifiée ou révision en vue de son reclassement en zone immédiatement constructible. **Aucune construction nouvelle n'y est admise, donc seuls s'appliquent les articles 6 et 7 tel que le prévoit la loi.**

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

RAPPELS

- L'édification de clôtures est soumise à autorisation
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Dans les secteurs affectés par le bruit définis en annexe, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins, et d'actions sociales, de loisirs et de sports, ainsi que les hôtels, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément au décret 95.20 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation et au décret 95.21 du 9 janvier 1995 et aux arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996.
- D'une manière générale et en préalable à tout dépôt, le demandeur vérifiera si la parcelle supportant le futur projet se trouve ou non concernée par les périmètres de protections instaurés au titre des législations relatives à la protection du patrimoine culturel ou / et naturel en vigueur dans la commune (lois de 1913, 1930 et 1983 relatives à la protection des monuments historiques, des sites et aux zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager) et qui, en tant que servitudes d'utilité publique, font l'objet de prescriptions spécifiques réglementaires.

ARTICLE 1 : ZONE AU SONT INTERDITS

- Toutes constructions ou parties de constructions ayant les destinations suivantes, ainsi que tout aménagement de locaux pouvant aboutir à de telles destinations :
 - Industrie,
 - Exploitation agricole ou forestière,
 - Entrepôt ;

- Les installations classées (loi du 19 Juillet 1976) à l'exception de ceux mentionnés à l'article AU2 ;
- Les bâtiments à usage agricole ;
- Les parcs d'attraction ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités et les garages collectifs de caravanes ;
- Le stationnement des caravanes ;
- L'ouverture de terrains de campings ou de caravanage, au sens de l'article L.443-1,R.421-19,R.443-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs, au sens des articles R444-2 et R.11-37, R.111-40 du Code de l'Urbanisme ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de matériaux et stockage à ciel ouvert, les réseaux aériens nouveaux d'énergie ou de télécommunication, les clôtures pleines.

ARTICLE 2 : ZONE AU SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- Les lotissements (art. L 315.1 à 9 du code de l'urbanisme) ;
- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat ne dépassant pas 1000 m² de superficie à condition :
 - d'une part, que le trafic de véhicules qu'elles impliquent soit compatible avec les possibilités du réseau routier existant,
 - d'autre part, que les besoins en infrastructures et réseaux n'excèdent pas la capacité des équipements publics existants, sauf à prendre en charge leur adaptation.
- Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées (en respectant la législation en vigueur), correspondant à des besoins strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services (laveries, garages, chaufferies collectives, etc...) ;
- Les annexes pour stocker les éléments nécessaires au chauffage et à l'alimentation en eau chaude des constructions admises dans cette zone (citernes gaz, fuel, abris plaquettes et granulés pour chaufferie bois) ;
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- La modification du niveau du sol par affouillement ou exhaussement, à condition :
 - qu'elle soit liée à une opération de construction soumise à autorisation d'urbanisme,
 - ou qu'elle soit liée à une opération d'urbanisme ou d'aménagement routier ou de gestion des eaux pluviales,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Les affouillements du sol doivent se faire dans le respect des règles édictées en matière de protection du patrimoine archéologique.
- Toute construction compatible avec la vocation de la zone et non interdite par l'art. 1.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3: ZONE AU ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Lorsque les accès se font à partir d'une voie classée à grande circulation ou à grand trafic, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité.

Les accès sur de telles voies seront limités ou interdits s'il existe des possibilités d'accès indirects.

Les accès doivent permettre une desserte automobile ayant au moins 3,50 m de largeur.

Voies

Les emprises des voies privées ou publiques carrossables de désenclavement ne devront pas avoir de virage inférieur à 11 m de rayon et auront une largeur minimale de 8 mètres avec un trottoir de 1,50 m au minimum.

Une parcelle est considérée comme désenclavée à partir du moment où elle a un accès à la voie publique même s'il s'agit d'une voie privée.

Cependant cette largeur pourra être réduite à 6 mètres pour la desserte exclusive de moins de 11 logements et à 3 mètres pour la desserte exclusive d'un logement. Les voies de 3 mètres ne doivent pas excéder une longueur de 50 mètres.

Les voies en impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (y compris les véhicules lourds de service public) de faire aisément demi-tour sans manœuvre. Les chaussées des voies publiques ou privées devront être revêtues.

ARTICLE 4 : ZONE AU DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Le cas échéant, les sous sols doivent avoir une altitude permettant le raccordement au réseau d'assainissement dans les meilleures conditions techniques.

b) Eaux pluviales

Lorsque la nature du terrain le permet, la plus grande majorité des eaux pluviales devra être récupérée sur la parcelle elle-même et stockée dans des dispositifs de rétention adaptés et d'une capacité suffisante ou dans un puits. Seul le trop plein de ces dispositifs de stockage s'évacuera dans le réseau collecteur d'eaux pluviales. On veillera à l'insertion paysagère de ces dispositifs extérieurs de rétention.

- Le secteur AU a demandé une attention particulière en termes de collecte des eaux pluviales. Des aménagements adaptés à la taille du secteur et à son imperméabilisation devront être prévus afin que le débit du rejet soit équivalent à celui du terrain à l'état initial.

- Ces aménagements devront être intégrés aux aménagements paysagers collectifs ou privés de la zone.

c) Réseaux unitaires

Toute installation, ou construction nouvelle doit être raccordée, par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitements conformes à la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation du rejet auprès du gestionnaire concerné.

Autres réseaux

Les constructions sont raccordées si besoin aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunications, de télédiffusion dans les conditions fixées par les services concernés.

ARTICLE 5 : ZONE AU CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 6 : ZONE AU IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIRIES

L'implantation de la construction tiendra compte des contraintes climatiques (vent, soleil, écoulement des eaux pluviales)

Cet article s'applique autant aux voies publiques que privées.

Recul

Les constructions seront en limite ou s'implanteront à 5 m au moins de la limite des voies ou 7 m de l'axe. Ce retrait peut être ramené à 3 m le long des voies piétonnes ou des emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- a) Lorsque des constructions voisines sont déjà édifiées sur limite des voies et emprises publiques ;
- b) Lorsque le respect des reculs conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace naturel ou bâti environnant ;
- c) Dans le cas de constructions situées à l'angle de deux voies ;
- d) Dans le cas de constructions faisant partie de lotissements ou de groupements d'habitations lorsque la conception de l'ensemble l'impose pour des motifs urbanistiques ou architecturaux ;
- e) Pour les garages si la topographie des lieux ne permet pas l'application de la règle générale ;
- f) Pour les petits ouvrages liés aux services publics (moins de 20 m² de surface et de hauteur inférieure à 3m), l'implantation est autorisée sur limite des voies et emprises publiques, en retrait ou au delà des marges de recul particulières portées au plan.

Les piscines ne devront pas s'implanter à moins de 2 m de la limite des voies et emprises publiques.

Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite des voies actuelles ou futures (ou au droit de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel et futur de la voie en respectant les normes d'accessibilité pour les personnes handicapées pour les constructions destinées à recevoir du public.

ARTICLE 7 : ZONE AU IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions est autorisée en limite.

Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point de la construction 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, cette distance n'étant jamais inférieure à 3m.

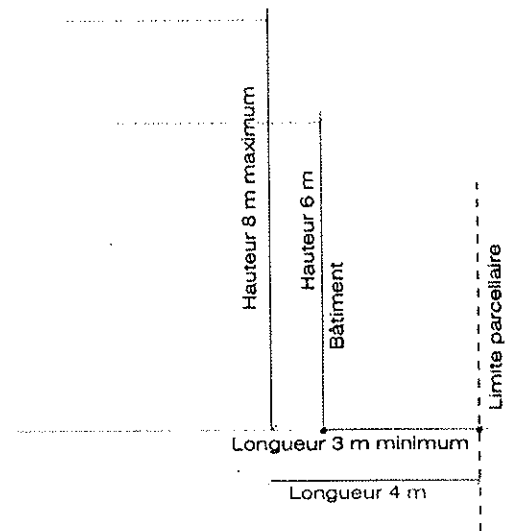
Les constructions annexes isolées de l'habitation d'une hauteur de moins de 4 m peuvent être édifiées soit le long des limites séparatives soit à plus d'un mètre (la bande de terrain résiduelle doit avoir une largeur suffisante pour être entretenue). Pour les annexes de plus de 4 mètres, il sera appliqué la règle générale de l'article 7.

L'implantation de la construction par rapport aux constructions voisines tiendra compte des contraintes climatiques (vent, soleil, écoulement des eaux pluviales)

Le droit au soleil des constructions voisines devra être respecté.

Les piscines ne devront pas s'implanter à moins de 2 m des limites séparatives

Pour les petits ouvrages liés aux services publics (moins de 20 m² de surface et de hauteur inférieure à 3m), cette distance minimale est portée à 1 mètre ; excepté lorsqu'une maison d'habitation est construite sur la limite considérée. Dans ce cas, la distance minimum de 3 mètres est maintenue.



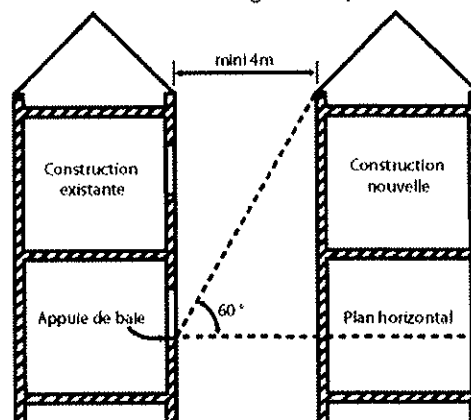
ARTICLE 8 : ZONE AU IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur un même terrain, la distance entre deux façades de bâtiments d'habitations non contigus ne pourra être inférieure à 4m.

Toute baie ne doit pas être masquée par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de la baie, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au dessus du plan horizontal tel que défini au croquis ci-joint :

L'implantation de la construction par rapport aux constructions voisines sur une même parcelle tiendra compte des contraintes climatiques (vent, soleil, écoulement des eaux pluviales)
Le droit au soleil des constructions voisines devra être respecté.

Pour les petits ouvrages liés aux services publics (moins de 20 m² de surface et de hauteur inférieure à 3m), cette distance minimale est de 3 mètres.



ARTICLE 9 : ZONE AU EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 10 : ZONE AU HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

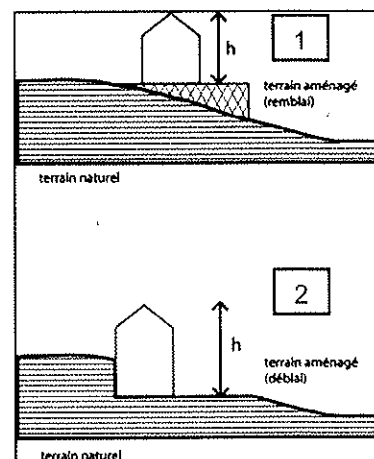
Les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur des bâtiments sur lesquelles elles s'appuient.

Si elles ne s'appuient pas sur un bâtiment :

- La hauteur d'un point d'une construction sur une verticale donnée se mesure à partir du terrain qui est :
 - Soit le terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel (1).
 - Soit le terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel (2).

Cette hauteur ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures.

Ne pourra être considéré comme cave qu'un niveau de bâtiment enterré sur les 2/3 de sa hauteur sur au moins 80 % de son périmètre.



Il conviendra de s'assurer que lors de la création d'un nouveau bâtiment, les ombres portées seront identifiées et prises en compte au mieux afin d'adapter l'architecture et de limiter les effets d'ombre sur les constructions voisines.

ARTICLE 11 : ZONE AU ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Règles générales

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel ;
- Aucun remblai ou déblai ne devra constituer la limite avec l'espace public ou privé ;
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel. Une recherche architecturale et technologique sur des modes d'habitat innovants et des modes de composition sera fortement encouragée ;
- L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits est interdit ;
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène ;
- Les clôtures végétales devront être privilégiées. Elles seront composées de végétaux en mélange comprenant au moins 70% de végétaux pris dans la liste en annexe et à l'exclusion des thuyas. Les clôtures non végétales devront être limitées ;
- La pose des climatiseurs ne devra pas être visible depuis l'espace public ;

- Les réseaux seront enterrés ; les branchements sont exigés en souterrain ou masqués en façade sans survol du domaine public ou du domaine privé ;
- Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains.

Règles particulières applicables aux constructions à destination d'habitat

a) Constructions neuves

Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant. L'emploi d'éco matériaux est autorisé dans la mesure où cela n'entraîne pas des choix architecturaux incompatibles avec les caractéristiques de la zone.

Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien.

Toutes nouvelles constructions s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur -respectant l'esthétique du bâtiment et proscrivant les matériaux imitant les matériaux naturels-, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement.....) sont autorisées.

Les procédés favorisant les constructions bioclimatiques de type vérandas, baies vitrées,... seront acceptées.

Les annexes et abris ou cabanes de jardin entièrement métalliques sont interdites si leur superficie est supérieure à 7m².

Elles pourront être construites en bois, ou en maçonnerie. Elles devront s'intégrer avec l'aspect général de la construction principale.

b) Couvertures

- Les toitures seront à pente moyenne (entre 30° et 45°) en tuiles plates rouges couleur poterie ou brunies ou tuiles mécaniques rouges couleur poterie ou brunies exception faite des châssis de toit et panneaux solaires ;
- Les toitures terrasses de plus de 10m² sont interdites sauf dans le cas de constructions s'inscrivant dans une démarche démontrée de qualité environnementale et durable ; alors les terrasses devront être végétalisées ;
- Pour les constructions neuves, les panneaux solaires devront être intégrés dans la pente du toit ou posés au sol pour les bâtiments principaux et leurs annexes ;
- Pour les vérandas et les bow-windows, d'autres éléments de couverture peuvent être utilisés ;
- Pour les abris et cabanes de jardin d'une superficie supérieure à 7m², les toitures métalliques sont interdites ;
- La couverture des extensions devra être identique à celle du bâtiment d'origine ou fait avec des matériaux s'y rapprochant avec une pente comprise entre 30 et 45° (sauf si le bâtiment d'origine a une pente différente).

c) Façades

- Les couleurs vives et le noir ne pourront être utilisés qu'en petite surface (ferronneries ou liserés, bandeaux...). Les contrastes forts sont interdits.
- Les bardages bois sont autorisés

d) Entretien, réparations, aménagements

- Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
- Dans le cas de constructions existantes non réalisées en tuiles plates ou mécaniques et ne pouvant les accepter pour des raisons techniques (pente de toit, structure de la charpente...) la réfection pourra :
 - Soit conserver les caractéristiques de la couverture d'origine ;
 - Soit utiliser tout autre type de matériaux se rapprochant visuellement de la tuile de couleur rouge.
- La couverture des extensions devra être identique à celle du bâtiment d'origine ou fait avec des matériaux s'y rapprochant avec une pente comprise entre 30 et 45° (sauf si le bâtiment d'origine a une pente différente). Toutefois une terrasse de moins de 10 m² sur une extension est autorisée si elle permet d'améliorer l'habitabilité de la construction.

Clôtures

Les matériaux faits pour être enduits devront être en harmonie avec la teinte de la construction.

Clôture sur domaine public ou voies privées

Les clôtures sur domaine public ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, elles devront respecter les caractéristiques suivantes.

- Toute nouvelle création de clôture devra comporter un muret d'une hauteur minimum de 20cm. La hauteur totale de la clôture sur voie ou limite séparative ne devra pas dépasser 1,80m y compris ce muret de base et mesuré à partir du niveau de la voie ou de la parcelle voisine



- La clôture devra rester simple sans dispositif fantaisie. Si elle est peinte, elle devra être dans le même ton que celle de la façade ou en harmonie avec celle-ci, ou être dans une gamme s'intégrant au paysage environnant. Les plaques en ciment ainsi que les matériaux en tôles métalliques sont interdits sur voies. L'ouverture des portails ou portillons devra se faire à l'intérieur du domaine privé.
- Le muret de base pourra être surmonté d'une clôture, d'une palissade ou d'une haie végétale
- Toutefois, la hauteur du "mur de base" pourra être d'une hauteur différente dans le cas d'une modification ou reconstruction à l'identique d'une clôture existante si cette dernière dispose déjà d'un tel système.

Clôture sur limite séparative

La hauteur ne devra pas excéder 1,80m. Elle devra être construite en matériaux couramment utilisés pour ce type d'usage à l'exception des tôles métalliques. Elle pourra être doublée d'une haie vive.

ARTICLE 12 : ZONE AU STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des emprises publiques. Les normes suivantes devront être respectées :

- 1 place de stationnement minimum par logement sera aménagée sur terrain privé non clos ;
- Dans les opérations d'ensemble, il sera prévu des parkings communs correspondant à une demi place par logement ;
- En cas d'impossibilité technique pour l'aménagement du nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le pétitionnaire peut être tenu quitte de cette obligation soit par la réalisation d'aires de stationnement non affectées par ailleurs dans un voisinage de 300 m, soit en versant la participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vertu de l'article L.123-1-2 et L.332-7-1 2 du Code de l'Urbanisme.
- Pour les stationnements d'une capacité égale ou supérieure à 50 places, le dispositif de rejet des eaux pluviales devra être équipé d'un déshuileur / débourbeur.

ARTICLE 13 : ZONE AU ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le cas de réalisation de groupes d'habitations ou de lotissements comportant plus de 5 logements, il sera demandé un espace commun groupé aménagé représentant au moins 10% de la surface de l'opération et d'un minimum de 1000 m² d'un seul tenant à partir d'un hectare. Ces espaces ne devront pas être des délaissés, mais devront participer à la composition de l'ensemble. On cherchera à les relier spatialement à ceux des opérations proches de manière à former des continuités.

■ **Secteur 1AU a :** conformément aux orientations d'aménagement, ce secteur comprendra dans sa partie centrale, au croisement des différentes voies de communication, un espace libre, non bâti où le végétal occupera une place prédominante.

■ Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés (1 arbre pour 25m²) ou aménagés.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 : ZONE AU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article n'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe

CARACTERE DE LA ZONE

AUe : Zone d'urbanisation future destinée à accueillir des activités économiques de type artisanal et/ou industriel. Toutes activités commerciales de type commerce ou service de proximité d'utilisation quotidienne sont interdites dans cette zone afin de ne pas pénaliser et dévitaliser le centre bourg.

Zone d'intérêt intercommunautaire, elle est destinée à recevoir une activité artisanale et ou industrielle. L'ouverture à l'urbanisation ne se fait que dans le cas d'une proposition de projet cohérent.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

RAPPELS

- L'édification de clôtures est soumise à autorisation
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Dans les secteurs affectés par le bruit définis en annexe, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins, et d'actions sociales, de loisirs et de sports, ainsi que les hôtels, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code la construction et de l'habitation et 95.21 du 9 janvier 1995 et aux arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996.

ARTICLE 1 : ZONE AUe SONT INTERDITS

- Toutes constructions ou parties de constructions ayant les destinations suivantes, ainsi que tous aménagements de locaux pouvant aboutir à de telles destinations :
 - Exploitation agricole ou forestière
 - Habitation
 - Activité commerciale ou artisanale de type service de proximité d'utilisation quotidienne
- Les installations classées (loi du 19 Juillet 1976)
- Les bâtiments à usage agricole
- Les parcs d'attraction ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités et les garages collectifs de caravanes ;
- Le stationnement des caravanes ;
- L'ouverture de terrains de campings ou de caravanage, au sens de l'article L.443-1,R.421-19,R.443-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs, au sens des articles R444-2 et R.11-37, R.111-40du Code de l'Urbanisme ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux et stockage à ciel ouvert, les réseaux aériens nouveaux d'énergie ou de télécommunication, les clôtures pleines.

ARTICLE 2 : ZONE AUe SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions de bâtiments à vocation industrielle et/ou artisanale
- Toute construction compatible avec la vocation de la zone.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les constructions à usage d'habitation dont la présence s'avérera indispensable pour assurer, la direction, le gardiennage et la surveillance des établissements de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3: ZONE AUe ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Lorsque les accès se font à partir d'une voie classée à grande circulation ou à grand trafic, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité.

ARTICLE 4 : ZONE AUe DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction à usage d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Les constructions et toutes les surfaces imperméabilisées doivent être branchées au réseau d'assainissement ou, à défaut, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, ces installations étant conçues pour être branchées sur le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans les cours d'eau que si la température est inférieure à 20° C.

Certains traitements peuvent être exigés avant rejet dans le réseau public en fonction de la nature de l'établissement.

b) Eaux pluviales

Lorsque la nature du terrain le permet, la grande majorité des eaux pluviales devront être récupérées sur la parcelle elle-même et stockées dans des dispositifs de rétention adaptés et d'une capacité suffisante ou dans un puits. On veillera à l'insertion paysagère de ces dispositifs extérieurs de rétention. Seul le trop plein de ces dispositifs de stockage s'évacuera dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En cas d'exutoires naturels, les eaux de toitures (et elles seules) pourront y être rejetées.

Des réseaux avec des bacs séparateurs d'hydrocarbures seront exigés soit en raison de l'activité, soit pour toute surface imperméabilisée non bâtie supérieure à 500 m² sur les parcelles.

Des stockages temporaires (fossés, noues plantées ou même citernes) des eaux pluviales seront mis en place pour ralentir le débit.

En aucun cas les eaux pluviales ne seront déversées dans les réseaux d'eaux usées.

Autres réseaux

Les constructions sont raccordées si besoin aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunications, de télédiffusion dans les conditions fixées par les services concernés.

ARTICLE 5 : ZONE AUe CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 6 : ZONE AUe IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIRIES

L'implantation de la construction tiendra compte des contraintes climatiques, (vent, soleil, écoulement des eaux pluviales).

Les constructions devront s'implanter à plus de 35 mètres de l'actuelle RN7 et à plus de 100 mètres de l'axe du contournement futur.

Le recul pourra être levé en intégrant des règles justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

ARTICLE 7 : ZONE AUe IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation de la construction par rapport aux constructions voisines tiendra compte des contraintes climatiques, (vent, soleil, écoulement des eaux pluviales)

ARTICLE 8 : ZONE AUe IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation de la construction par rapport aux constructions voisines sur une même parcelle tiendra compte des contraintes climatiques, (vent, soleil, écoulement des eaux pluviales)

ARTICLE 9 : ZONE AUe EMPRISE AU SOL

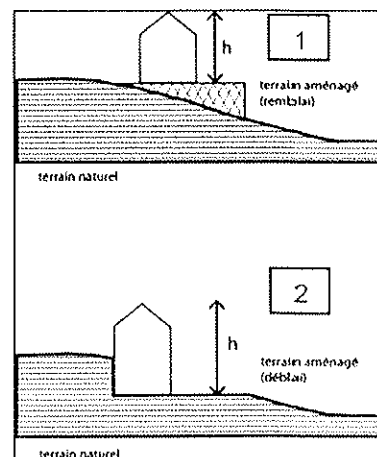
Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 10 : ZONE AUe HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur d'un point d'une construction sur une verticale donnée se mesure à partir du terrain qui est :
 - Soit le terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel (1).
 - Soit le terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel (2).

Cette hauteur en tout point de la construction mesurée à l'égout ne peut excéder : 12 mètres

Il conviendra de s'assurer que lors de la création d'un nouveau bâtiment, les ombres portées seront identifiées et prises en compte au mieux afin d'adapter l'architecture et de limiter les effets d'ombre sur les constructions voisines.



ARTICLE 11 : ZONE AUe ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Règles générales

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains. Un effort particulier de qualité et de cohérence est recherché

Aucun remblai ou déblai ne devra constituer la limite avec l'espace public ou privé.

Les clôtures végétales devront être privilégiées. Elles seront composées de végétaux en mélange comprenant au moins 70% de végétaux pris dans la liste en annexe, et à l'exclusion des thuyas. Les clôtures non végétales devront être limitées.

Règles particulières

L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits tels que: carreaux de plâtre, agglomérés, etc... est interdit.

L'emploi d'éco matériaux est autorisé dans la mesure où cela n'entraîne pas des choix architecturaux incompatibles avec les caractéristiques de la zone.

Toutes nouvelles constructions s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur -respectant l'esthétique du bâtiment-, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement.....) sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées, elles devront être de couleur sombre ou permettre une végétalisation.

Les procédés favorisant les constructions bioclimatiques de type vérandas, baies vitrées,... seront acceptés.

Les matériaux de façade doivent être auto-lavables

Sont proscrits les enduits apparents au ciment pur, les façades uniformément blanches, les matériaux réfléchissants.

Dans le cadre d'un lotissement industriel ou artisanal : formes, hauteurs, matériaux, couleurs, clôtures doivent faire l'objet de définitions spécifiques au cahier des charges et/ou au règlement.

Le traitement des façades doit être cohérent :

- Unité de couleur (teinte et saturation) d'un bâtiment à l'autre
- Les couleurs vives sont interdites sauf pour les éléments réduits des huisseries métalliques. De même les contrastes forts et les bardages blancs purs sont interdits.
- Les couvertures seront de teintes foncées.

Clôtures

Les clôtures devront être en cohérence avec le projet architectural.
Elles devront être limitées au strict nécessaire.

Clôture sur limite séparative

La hauteur d'une clôture non végétale ne devra pas excéder 1,80m. Elle devra être construite en matériaux couramment utilisés pour ce type d'usage à l'exception des tôles métalliques. Elle pourra être doublée d'une haie vive.

ARTICLE 12 : ZONE AUe STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des emprises publiques. Les normes suivantes devront être respectées :

- Pour les constructions à usage de bureaux ou création de bureaux dans un bâtiment existant : 1 place au minimum pour 30 m² de surface de plancher S.H.O.N.
- Pour les bâtiments industriels, artisanaux : 1 place au minimum pour 50 m² de surface d'atelier et 1 place au minimum par personne travaillant dans l'établissement.
- Pour les stationnements d'une capacité égale ou supérieure à 50 places, le dispositif de rejet des eaux pluviales devra être équipé d'un déshuileur - débourbeur.

En cas d'impossibilité technique pour l'aménagement du nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le pétitionnaire peut être tenu quitte de cette obligation conformément aux articles L.421.3 L.123-1-2 et L.332-7-1 2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 13 : ZONE AUe ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement devront être plantées et aménagées. Au-delà de 20 places de stationnement matérialisées ou suggérées, un chemin piéton devra être aménagé pour relier les zones de stationnement au bâti desservi (couloir piétonnier, passage piéton, ...etc).

Les plantations réalisées seront d'essences locales (voir liste indicative en annexe au règlement) ou ornementales.

Les aires de stockage seront closes et dissimulées par des dispositifs végétaux ou paysagers. Ces écrans devront être en harmonie avec le projet global.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés (1 arbre pour 50m²) ou aménagés.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 : ZONE AUe COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article n'est pas réglementé.