

Chapitre I. Dispositions applicables à la zone 1AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à dominante d'habitat.

L'aménagement de cette zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation des zones concernées.

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole,
- Les terrains de camping, les Parcs Résidentiels de Loisir,
- Le stationnement de caravanes isolées, les terrains de stationnement de caravanes,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'entrepôts
- Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
- Les dépôts de véhicules,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les affouillements et exhaussements du sol,
- Les installations classées.

Article 1AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises :

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement de la zone pourront alors ne pas être appliquées.

Les constructions à usage artisanal et commercial à condition qu'elles s'insèrent dans le plan des orientations d'aménagement dont la dominante est l'habitat et qu'elles n'apportent pas de nuisances visuelles ou sonores pour le voisinage.

Entre deux permis d'aménager de plus de 10 lots à usage d'habitation il devra être respecté un délai de 2 années entre la déclaration d'achèvement du 1^{er} et l'autorisation du suivant.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article 1AU 3 Accès et voirie.

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets etc. et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

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.

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination, et satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile etc.

Les voies nouvelles de plus de 50m se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. L'aire de retournement doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours et de collecte des ordures ménagères.

Article 1AU 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. Avant d'être rejetées dans le milieu naturel celles-ci devront avoir subi un traitement limitant l'impact sur le milieu naturel (dégrillage, dégraissage, etc...).

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

Réseaux d'électricité, téléphone, câble et gaz

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Tout raccordement devra être réalisé conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Article 1AU 5 Caractéristiques des terrains constructibles

En cas de division de terrains, les parcelles créées présenteront des caractéristiques de forme et de surface variées, de manière à reprendre la diversité de la trame urbaine ancienne voisine.

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

Dispositions générales:

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans le respect du plan des Orientations d'Aménagement correspondant à cette zone.

En l'absence de prescriptions des orientations d'aménagement, les constructions seront implantées à une distance minimum de 3m depuis l'emprise de la voie.

Les abris de jardins et annexes peuvent déroger à cette règle.

Cas particuliers:

Les constructions et installations nécessaires aux services ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

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

Dispositions générales:

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à :

- 6m pour les parties de constructions comportant des baies,
- 2m pour les parties de construction ne comportant pas de baies.

Ne constitue pas une baie au sens du présent article :

- Un jour de souffrance,
- Une ouverture en toiture ou en façade, située à plus de 1.90m au-dessus du plancher comptée au niveau de l'allège de ladite ouverture,
- Une porte non vitrée.

Cas particuliers:

L'aménagement, l'extension, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits qui ne respectent pas cette règle d'implantation peuvent être autorisés.

Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui de la construction initiale.

Les constructions et installations nécessaires aux services ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimal de 1m.

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

Non réglementé.

Article 1AU 9 Emprise au sol

Non réglementé.

Article 1AU 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10m. Dans les combles, il ne sera aménagé qu'un niveau habitable.

Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas 0.40m du niveau du sol existant avant travaux.

Ces règles pourront ne pas s'appliquer :

- aux constructions et installations nécessaires aux services ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration urbaine et architecturale.

Article 1AU 11 Aspect extérieur

Façades

Les imitations de matériaux naturels, faux marbres, faux pans de bois sont interdites.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit tels les briques creuses, les parpaings, carreaux de plâtre doivent être obligatoirement recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'un bardage en bois sur leur face extérieure. Les teintes d'enduit se rapprocheront de la couleur des matériaux naturels : brique, sillex, bauge (couleur ocre pierre ou sable) en évitant les teintes trop claires (voir les RAL indiqués en annexes).

Les modénatures, généralement constituées par des assemblages de briques : nervures verticales ou horizontales, encadrements des ouvertures, chaînages, corniches, doivent être conservées, restaurées, voire restituées.

Les accès en sous-sol sur les façades parallèles à l'alignement sont interdits.

Toitures

Pente des toitures

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 40°.

Les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspects des modèles traditionnels existants. Sont autorisées les lucarnes à croupe, pendantes, jacobines. Les chiens assis et les outeaux sont interdits (cf. cahier de recommandations architecturales et paysagères).

Les châssis de toit seront de type encastré et de la couleur de la toiture sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture ; la limitation de leur nombre ou de leur dimension pourra être imposée.

Les débords de toiture sur les façades et pignons seront de 0.25 m maximum. Ils sont interdits sur les parties de constructions édifiées en limite séparative.

Les constructions à usage d'activités doivent obligatoirement être dotées d'un acrotère sur toutes les façades et pignons.

Les toitures monopente peuvent être autorisées sur les annexes accolées, sous réserve que la taille de celles-ci soit limitée à 25 % de l'emprise de la construction principale.

Matériaux et couvertures

Les matériaux de couverture autorisés sont la tuile plate (minimum 20 unités au m²), l'ardoise naturelle (24 x 30cm environ, pose droite), la tuile mécanique petit moule et les matériaux similaires d'aspect et de pose.

Vérandas et verrières : les matériaux d'aspect translucide sont autorisés.

Le fibrociment et la tôle ondulée sont interdits.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées en cas de transformation ou d'aménagement de constructions ne respectant pas déjà la règle, aux abris de jardin.

Les clôtures

Les coffrets EDF - GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer dans la composition des clôtures.

Elles sont interdites devant les constructions lorsque celles-ci sont construites en ordre continu.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence :

- de murs pleins en pierres locales, en silex, en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, d'une hauteur comprise entre 1.60m et 1.80m et d'épaisseur minimale 0.25m ; en cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer ;

- de murs bahuts surmontés ou non d'une clôture à claire voie d'une hauteur maximum de 1.80m ;

Sont également autorisés :

- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales taillées ;

- les haies végétales seront composées exclusivement d'essences locales telles que le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ;

- Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*), les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

L'emploi de plaques de béton non revêtues est prohibé en bordure des voies. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaings, briques creuses etc.).

Divers

Les citernes de combustibles ou de récupération des eaux pluviales non enterrées seront implantées de manière à ne pas être pas visibles de la voie publique.

Les antennes paraboliques, râdeaux, treillis, destinés à la réception de la radio ou de la télévision, doivent être dissimulés de manière à diminuer l'impact visuel depuis le domaine public.

S'agissant des éléments du bâti protégés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme et reportés au plan de zonage, se référer à la pièce n°4-b.

Dans les zones de bruit lié aux infrastructures de transports terrestres, les prescriptions d'isolement acoustique devront être respectées, conformément à l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 (joint en annexe 6-c-ii).

Article 1AU 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte internes aux établissements. Afin d'assurer le stationnement des véhicules de transport des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il doit être aménagé sur le terrain au minimum et à raison de 25m² par emplacement :

- pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par tranche de 50m² de surface de construction,
- dans le cas d'opérations groupées, 2 places minimum de stationnement par 50m² de surface de construction.

De plus, toute opération de plus de 3 logements (lotissement, permis groupé) devra prévoir sur l'espace public, 2 places de stationnement par tranche de 50m² de surface de construction.

À ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et des véhicules utilitaires. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Traitement des aires de stationnement

Dans la mesure du possible, les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux absorbants.

Article 1AU 13 Espaces libres et plantations

Les surfaces aménagées en espaces verts seront composées de plantations d'arbres de hautes tiges, fruitiers ou d'essences locales et devront représenter au minimum 50% de la surface du terrain. Il sera planté un arbre de haute tige par 200m² de terrain.

Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements, devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50m² de la superficie affectée à cet usage.

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AU 14 Coefficient d'occupation des sols

~~Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,50.~~

caduc suite à la loi ALur.