

ZONE A URBANISER

Cette zone comporte trois secteurs différenciés :

- le secteur AUa ; à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation à court terme
- le secteur AUah à vocation principale d'activités, destiné à être ouvert à l'urbanisation à court terme.
- le secteur AUb ; à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation à moyen ou long terme après modification ou révision du PLU.
- le secteur AUal destiné aux équipements collectifs, activités commerciales et de service (Les Grassinières).

Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Secteurs AUa, AUah et AUal

1. En dehors du cadre de l'aménagement de la zone, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2.

2. Dans le cadre de l'aménagement de la zone, sont interdits :

a - les installations classées nouvelles soumises à autorisation ou à déclaration au titre des décrets 77-1133 et 77-1134 du 21 Septembre 1977, qui ne sont pas justifiées en milieu urbain ou qui seraient susceptibles d'entraîner des inconvénients pour le voisinage (sauf secteur AUah).

b - les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toutes sortes.

c - les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.

d - l'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les hébergements légers de loisir.

e - les nouveaux bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.

f. les constructions nouvelles et extensions situées en zone inondable.

g. Les remblais gênants pour l'écoulement des eaux dans les talwegs, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages de stockage ou de traitement des eaux pluviales.

Secteur AUa

h. Toute construction susceptible de créer ou subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense contre le risque d'incendie ainsi que le risque :

- d'altération de la nappe phréatique
- de nuisances sonores
- de nuisances olfactives
- de pollution des sols et de l'air, notamment par le rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

i. les carrières, affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation, sauf pour la réalisation d'un équipement public.

Secteurs AUah et AUal

j. Toute construction à usage d'habitation exceptées celle mentionnées à l'article 2 paragraphe 2d.

k. les dépôts de matériaux qui ne seraient pas nécessaires à une activité autorisée sur la parcelle.

l. Les carrières, affouillements et exhaussements du sol, qui ne sont pas nécessaires aux activités de la zone.

Secteur AUb

m. Toute occupation ou utilisation du sol non admise à l'article 2.

n. Les constructions nouvelles et extensions situées en zone inondable.

Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

Secteurs AUa, AUah, AUb et AUal

1. Sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone :

a - Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

b - L'aménagement de constructions à usage d'habitation existantes. Cet aménagement peut comprendre une légère extension contiguë au volume d'habitation existant dans la limite de 30 % de la surface de SHON existante avec un maximum de 50 m² et sous réserve de l'application de l'article 9.

c - Les servitudes, garages et installations d'une construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière.

d - La reconstruction dans la limite de la surface hors œuvre nette et des volumes préexistants des constructions à usage d'habitation détruites par un sinistre.

Secteurs AUa, AUah et AUal

2. Dans le cadre de l'aménagement de la zone, toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article 1, paragraphe 2, et répondant aux conditions suivantes :

a - ne pas compromettre ou rendre plus onéreux l'aménagement ultérieur de l'ensemble de la zone AUa, AUah et AUal et en cohérence avec tout le secteur concerné.

b - être desservi après travaux par les voiries et réseaux conformément aux articles 3 et 4 du présent règlement (travaux à la charge des aménageurs).

dans les secteurs AUah et AUal

c - les constructions soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

d) les constructions à usage d'habitation si elles sont nécessaires au fonctionnement, au gardiennage ou à la surveillance des établissements et services généraux de la zone.

dans le secteur AUaI

e - les constructions et installations à usage de loisirs, commerces, activités tertiaires et activités économiques non nuisantes.

Article 3 - VOIRIE ET ACCES :

Secteurs AUa, AUah et AUaI

Confer article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

- Les constructions doivent être desservies par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage, adapté à l'opération, aménagé sur fonds voisins.
- Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc...) et doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères
- Les voies d'une longueur supérieure à 50 m se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.
- Le chapitre 5 de l'annexe du présent règlement rappelle les obligations, symbolisées sur le plan de zonage, à respecter en bordure de certaines voies.
- Les accès devront respecter les principes portés au schéma d'aménagement des différents secteurs.

Secteur AUa

Les zones AU doivent être irriguées par des voiries et des cheminements piétons.
L'ensemble des lots sera desservi par les nouvelles voies.

Secteur AUb

Confer article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

1. Eau potable et assainissement :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur (notamment au Code de la Santé Publique, à l'arrêté du ministre de l'Environnement du 6 mai 1996 et à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998).

- Les eaux résiduaires industrielles ne pourront être admises au réseau d'assainissement collectif qu'après autorisation du gestionnaire des ouvrages (convention à établir entre les deux parties), si les caractéristiques de l'effluent le permettent (avec ou sans prétraitement).

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif (eaux usées domestiques et industrielles) sera obligatoire pour l'ouverture à l'urbanisation des secteurs AUa et AUah (éventuellement par relevage).

- Le raccordement se fera conformément aux règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la nature des affluents rejetés dans le réseau collectif et leur éventuel pré-traitement.

2. Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

En l'absence de réseau, les constructions ou installations seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales.

D'une façon générale, il sera nécessaire de gérer les eaux pluviales sur les parcelles afin de ne pas modifier les équilibres ou intensifier les problèmes d'inondation (sur les voies et parcelles voisines).

3. Défense incendie :

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

4. Autres réseaux :

Il convient de respecter les dispositions du chapitre 3 de l'annexe du présent règlement.

Article 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 (notamment son article 3) et de l'arrêté du ministre de l'Environnement du 6 mai 1996.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public ni à la reconstruction de bâtiments après sinistre sans changement de destination

Article 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Cet article est applicable aux voies, publiques ou privées, desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux emprises publiques. Pour les voies privées, la notion d'alignement est étendue à la limite de fait entre le terrain et la voie.

Le chapitre 5 de l'annexe du présent règlement rappelle les obligations, symbolisées sur le plan de zonage, à respecter en bordure de certaines voies.

a) Le long des voies réservées à un usage piéton ou cycliste dont l'emprise totale n'excède pas trois mètres (3,00 m), l'implantation des constructions est libre par rapport à l'alignement.

b) Le long des autres voies ou des emprises publiques, les constructions doivent être implantées à cinq mètres (5 m) au moins de l'alignement.

Toutefois, pour permettre une meilleure composition urbaine, il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa précédent dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées, ainsi que le long des voies d'une emprise inférieure à quatre mètres.

Les annexes et servitudes, ainsi que les extensions de bâtiments existants, qu'il serait impossible de réaliser suivant la réglementation énoncée à l'alinéa b), pourront être autorisées. Il en est de même pour les extensions situées dans le prolongement du bâti existant.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics pourront être implantées à des distances inférieures à celles mentionnées à l'alinéa b), sous réserve que ces constructions et installations soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel.

Secteur AUal : - implantation libre
- à l'alignement pour la façade urbaine donnant sur le VC3.

Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche et le plus bas de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3 m).

Toutefois, la construction est autorisée en limite séparative sous réserve que le coté situé en limite séparative n'excède pas quatre mètres cinquante (4,50 m) de hauteur maximum s'il s'agit d'un mur pignon et trois mètres cinquante (3,50 m.) dans les autres cas.

Article 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Les baies, éclairant les pièces principales d'habitations, ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction au sol, à l'exclusion des saillies telles que les balcons ou les débords de toiture.

Secteur AUa

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie du terrain.

Dans les secteurs d'habitat groupé ou dense aucun coefficient d'emprise au sol n'est exigé

Secteur AUah

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie du terrain.

Secteur AUb

Sans objet

Article 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Secteurs AUa et AUb

Huit mètres (8m) au faite d'une construction comportant une toiture ou six mètres cinquante (6.5m) en cas de toit terrasse.

Secteurs AUah et AUal

Quinze mètres (15 m) sauf exigence technique particulière.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS :

Confer article R.111-21 du Code de l'Urbanisme : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Cette disposition s'appliquera tout particulièrement pour le patrimoine bâti prévu à protéger dans le PADD et à ses abords.

Les constructions nouvelles devront s'intégrer au paysage urbain environnant et avoir une qualité architecturale adaptée. Elles devront respecter les couleurs, toitures et formes de l'architecture traditionnelle du bourg.

La Collectivité pourra recueillir l'avis d'un architecte-conseil lors de l'instruction des demandes d'autorisations de construire ou de lotir.

Les murs construits à l'alignement seront de préférence maçonnés ou enduits et devront avoir un aspect fini.

Les coffrets (électricité, gaz, etc) devront être intégrés aux clôtures et fixés dans des dispositifs maçonnés.

Les murs de clôture auront une hauteur maximale de un mètre vingt (1.20 m) à l'exception de la zone AUah.

Clôtures.

Les clôtures de façade pourront être constituées :

- de haies vives comprenant des essences locales suivant la gamme végétale jointe (les haies mono-spécifiques sont interdites)
- de murs de maçonnerie, enduits de la même façon que la construction.

Les grillages de couleur verte et armature métallique verte sont autorisés en limites séparatives ou en fond de parcelles.

Pour toutes les constructions, l'usage de la tôle ondulée est interdit, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

Les bâtiments annexes seront traités avec des matériaux identiques à ceux du bâtiment principal. Ils lui seront contigus ou implantés en limite séparative.

Les modelés de terre auront une hauteur maximale de zéro mètre quatre vingts (0.80 m).

Article 12 - AIRES DE STATIONNEMENT :

Confer article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

Le chapitre 1 de l'annexe du présent règlement indique les normes à respecter.

Article 13 - ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS -:

Les ensembles boisés et arbres remarquables seront le plus possible conservés, protégés et mis en valeur.

Les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être aménagés.

Les parcs de stationnement de plus de dix (10) places devront être plantés.

Au moins 15 % des espaces libres de constructions doivent être des espaces plantés ou engazonnés accessibles aux usagers des bâtiments.

Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies notamment seront préservées chaque fois que cela est possible.

Il est rappelé que le dossier de permis de construire doit comprendre le plan d'aménagement des espaces plantés (avant et après travaux) et que les défrichements devront faire l'objet des autorisations réglementaires.

Les espaces boisés classés indiqués au plan de zonage sont à conserver ou à créer selon les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Le traitement paysagé des lisières prévu aux schémas d'aménagement des différents secteurs sera respecté.

Les entrées principales des zones à aménager seront paysagées.

Les voies structurantes et éventuellement les placettes, à l'intérieur des zones, seront plantées d'arbres d'alignement. ou de massifs boisés.

Les cheminements piétons réalisés sur les zones devront être accompagnés d'un traitement végétal, et par exemple être bordés de haies vives, de type bocagères.

Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront faites d'essences locales suivant la palette végétale jointe en annexe, avec une proportion d'espèces persistantes limitée à 60 %.

Dans le cadre de l'aménagement des zones AU, les plantations et les espaces verts, les zones de parking, l'aménagement et l'équipement des espaces de jeux seront à la charge des aménageurs.

Article 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

La valeur maximale du C.O.S. autorisé est de : -0,40 en secteur AUa n'est pas fixé de C.O.S..
- Il n'est pas fixé de C.O.S. dans les secteurs AUb et AUah, ni dans le secteur AUa pour le logement groupé social.

* * * * *