

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**Caractère et vocation de la zone**

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée à être urbanisée à court terme, à vocation principale d'habitat, d'équipements publics, de commerces, de services et d'activités. Une anticipation sur la réalisation de la viabilité peut être envisagée, à condition que les participations soient assurées suivant les dispositions du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les installations classées, dont l'activité serait incompatible avec le caractère et la situation de la zone.
- Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- Les affouillements, les exhaussements des sols, l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les campings, les caravanings et les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes pour une durée de plus de 10 mois.
- Les constructions des bâtiments d'élevage.

ARTICLE AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**2-1. Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article 441.2 du code de l'urbanisme)
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.1 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U est rendu public.
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, excepté dans les cas visés aux articles L 130.1 et R 130.1 du code de l'urbanisme.

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article AU 1 :

- 1) Les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers.
- 2) La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres,

Modification 102

- ou pour des raisons fonctionnelles ou archéologiques.
- 3) Les constructions à usage d'habitation sous réserve que dans le cas où l'opération d'ensemble ne concerne qu'une partie de la zone, elles ne portent pas atteinte à la cohérence de la partie restante.
 - 4) Les opérations d'ensemble à vocation principale d'habitation peuvent aussi comporter des équipements publics, des activités commerciales, de services ou artisanales, ainsi que des installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou compatibles avec la présence des habitations.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.

Accès :

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Voirie :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules - notamment ceux des services publics techniques : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.... - de faire aisément demi-tour.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée (position, configuration, nombre, pente)

La largeur minimale des voies internes et des voies d'accès est de 7 mètres.

ARTICLE AU 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

L'alimentation en eau potable de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément des constructions à usage d'habitation autorisées, doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avants-projets d'alimentation en eau potable et, notamment, aux prescriptions ci-après :

4-1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitations ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

4-2. Assainissement

Modification n°2

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation ou de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'assainissement et aux prescriptions particulières ci-après :

4-2.1. Eaux usées

- les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.
- l'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.
- l'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés, peut être subordonnée à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles aient subi un pré-traitement approprié, et les conduisant, soit au réseau public d'assainissement (si ce mode d'évacuation peut être autorisé, compte tenu notamment des pré-traitements), soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet au milieu naturel.

4-2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil)

Les eaux pluviales de toiture et de ruissellement doivent être recueillies et infiltrées à la parcelle à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration.

ARTICLE AU 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE AU 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les façades de constructions devront être implantées dans une bande constructible comprise entre 6 et 20 mètres.

ARTICLE AU 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, installations ou dépôts doivent être implantés en retrait des limites séparatives, avec un minimum de 5 mètres.

Les annexes d'une hauteur au faitage inférieure ou égale à 3,50 peuvent être implantées sur les limites séparatives.

ARTICLE AU 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions, installations ou dépôts doivent être implantés en retrait des limites séparatives, avec un minimum de 3 mètres ou $h/2$ mais un minimum de 3 mètres.

Les annexes d'une hauteur au faîtage inférieure ou égale à 3,50 peuvent être implantées sur les limites séparatives.

*Modification
no 2*

ARTICLE AU 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës doit être respecté une distance minimale de 4 m pour le passage des véhicules de lutte contre les incendies.

ARTICLE AU 9 - L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne peut excéder 25% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE AU 10 - La hauteur maximale des constructionsDispositions générales :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, silos, ...), ni aux équipements d'intérêt général.

La hauteur autorisée est à compter à partir du niveau de la voie, au droit du milieu de la façade de la construction ou de la section de construction.

Dans l'hypothèse où le terrain d'assiette de la construction n'est pas au même niveau que la voie qui le dessert, une cote de référence différente de celle définie ci-dessus peut être admise ou imposée.

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + un comble. (R+C) ; les combles étant aménageables, soit une hauteur de 9 mètres au faîtage.

ARTICLE AU 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables. Tout projet d'architecture innovante, ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

11-1.1. Volumes et terrassement

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'environnement.

Les constructions principales et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain.

11-1.2. Toitures

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter le paysage environnant.

11-1. 3. Pentés des toitures

Les toitures du ou des volumes principaux doivent présenter un angle compris entre 30 et 60 ° compté par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'harmonie générale de la rue ou de l'espace public desservant le terrain :

- la pente minimale de toiture peut être réduite pour les constructions annexes et les bâtiments de grand volume, ainsi que dans le cas de toiture dite "à la Mansart"
- les toitures terrasses ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces (sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes) ou si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

La pente minimale de toiture peut être réduite, à condition d'une bonne intégration architecturale d'ensemble, dans le cas d'extension, des constructions annexes accolées ou non, des bâtiments de grand volume, ainsi que dans le cas des toitures dites "à la Mansart".

Dans tous les cas, le projet doit permettre une bonne intégration architecturale d'ensemble et être compatible avec le paysage bâti de la zone.

11-1. 4. Matériaux de couverture

Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (tuiles, ardoises naturelles ou matériaux de teinte similaire).

L'emploi, en couverture, de tôles métalliques (obligatoirement traitées par tous les procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités, les équipements publics et les annexes non situées en façade sur rue.

L'utilisation en couverture, de tout matériau brillant est interdit.

11-1. 5. Ouvertures en toiture

Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Pour les constructions à usage d'habitation, l'utilisation des lucarnes est recommandée.

Les relevés de toitures (chiens assis ou lucarnes rampantes) trop volumineux (d'une largeur supérieure à la moitié de la longueur du faitage) sont interdits.

11-1. 6. Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

11-1.7. Matériaux des façades

L'utilisation, en façade, de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi à nu, de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc. ...) sont interdits.

L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités, les équipements publics, et les annexes non situées en façade sur rue.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

Les couleurs criardes et le blanc pur, utilisés sur une grande surface sont interdits.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

11-1.8. Vérandas

La réalisation de vérandas doit être intégrée dans la composition du volume initial de la construction. Les capteurs solaire sont autorisés lorsqu'ils font l'objet d'une bonne intégration paysagère.

11-1. 9. Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Les clôtures doivent être constituées par un muret d'une hauteur maximale de 0.80 m, surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale et doublé, de préférence, d'une haie dense renforçant la continuité visuelle sur rue.

Les haies utilisées en clôture doivent être composées d'essences variées. (voir liste en annexe)

Les clôtures en plaque de béton armé entre poteaux sont interdites en façade sur rue et sur les limites des emprises publiques ; elles sont admises dans les limites séparatives, sous condition que leur aspect soit compatible avec le paysage environnant.

11-1. 10. Réseaux

Dans toute la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques, dans les lotissements ou les groupes d'habitations, doivent être réalisés en souterrain.

Une antenne collective de télévision ou de radio, doit être substituée, dans toute la mesure du possible, aux antennes individuelles dans les nouveaux lotissements ou groupes d'habitations.

ARTICLE AU 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- 1) Pour les groupes de constructions à usage d'habitation :
 - 1 place de stationnement par logement jusqu'à 3 pièces
 - 1/3 de place par pièce supplémentaire
- 2) Pour les logements construits individuellement :
 - 1 place de stationnement par habitation jusqu'à 2 pièces
 - 2 places de stationnement par habitation de 3 à 5 pièces
 - 3 places de stationnement par habitation de plus de 5 pièces.

Ces places devront être aménagées sur la propriété.

- 3) Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics)
 - 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.
- 4) Pour les établissements commerciaux, artisanaux et industriels :
 - 1 place de stationnement pour deux emplois.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport du personnel de l'établissement s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et pour les visiteurs éventuels.

Pour les constructions à usage commercial d'au moins 300 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement par 25 m² de surface de vente.

Pour les hôtels et les restaurants, il est imposé :

- 1 place de stationnement par chambre
- 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires publiques aménagées à proximité.

- 5) Pour les salles de spectacles et de réunions :
 - 1 place de stationnement pour 3 places d'accueil.

ARTICLE AU 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont classées "espaces boisés à conserver ou à protéger" et sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L130-5 et L130-6 du Code de l'Urbanisme.

- 1) Les espaces restant libres (notamment dans les marges de reculement par rapport aux voies) doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Les aires de stationnement doivent être plantées. Les nouvelles plantations doivent être d'essences variées.
- 2) Les alignements d'arbres doivent être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés. On s'efforcera dans l'étude des plans des lotissements ou de groupes d'habitations de conserver les plantations existantes. En particulier, on évitera de détruire les haies pour élargir les routes et les sentiers.
- 3) Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.
- 4) Dans le cas de lotissement de plus de 10 lots ou de groupe d'habitations de plus de 10 maisons, un minimum de 5% de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces libres communs.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.