

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Qualification de la zone

La zone AU est une zone d'urbanisation future qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur.

Les secteurs AU et AUa ont pour vocation principale l'habitat ; une diversification des fonctions est possible à condition que celles-ci n'apportent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Pour information, il apparaît qu'à la date d'approbation du PLU, des dysfonctionnements du réseau d'assainissement des eaux usées sont avérés et ont justifié un arrêté préfectoral, en date du 20 novembre 2014, interdisant notamment les nouveaux branchements sur ce réseau. En vertu de l'article R111-2, cette interdiction, concernant la salubrité, est applicable, nonobstant toute disposition contraire du PLU, tant que la mise aux normes du réseau n'a pas été actée par le préfet.

SECTION I - USAGES DU SOL ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article AU1 - Usages du sol et destinations des constructions interdits

- 1.1 Les constructions non prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble du secteur, et non fixées à l'article 2.
- 1.2 Les constructions et installations à destination artisanale, industrielle, d'entrepôt et commerciale, sauf celles désignées à l'article 2.
- 1.3 Les terrains et constructions aménagés pour l'accueil des campeurs et des résidences mobiles ou démontables et le stationnement des caravanes.
- 1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières
- 1.5 Les dépôts de matériaux ou de déchets
- 1.6 Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités
- 1.7 Les alignements sur rue de plus de 2 garages individuels intégrés ou non dans des constructions à usage d'habitation.
- 1.8 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron:
 - tous les travaux à l'exception de ceux qui sont visés à l'article 2.
- 1.9 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés
- 1.10 Les exploitations agricoles et forestières

Article AU2 - Usages du sol et destinations des constructions admis

2.1 Les constructions à vocation principale d'habitat, ainsi que, dans une proportion inférieure à 20% de la surface bâtie du secteur, les bâtiments et installations à destination commerciale, artisanale ou d'entrepôt, à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation) ou risques divers, l'ensemble devant être prévu dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur.

2.2 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), sont autorisés :

- les voiries et équipements liés
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics

2.4 Les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels

SECTION II – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Article AU3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

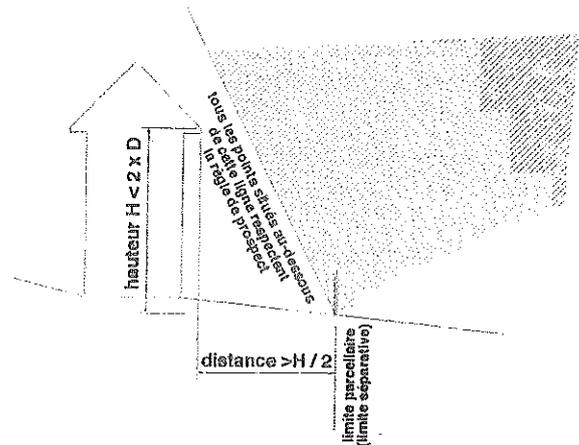
3.1 Dans le secteur AU, et sauf indications particulières portées au plan, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 5 m de l'alignement, s'il existe ou à défaut de l'alignement de fait.

3.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantées à l'alignement ou en recul.

Article AU4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.1 Dans le secteur AU, les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit avoir un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans jamais être inférieur à 3 m.

4.2 Dans le secteur AUa, les constructions de plus de 20 m² d'emprise au sol ou d'une hauteur à l'égout de toiture supérieure à 3m doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans jamais être inférieur à 5 m.



Article AU5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

5.1 Dans le secteur AUa, les constructions principales à vocation d'habitat doivent observer un recul d'au moins 10 m les unes des autres.

Article AU6 - Emprise au sol

L'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions y compris leurs annexes, ne doit pas excéder :

6.1 Dans le secteur AU, 30% de la superficie totale de la parcelle

6.2 Dans le secteur AUa, 15% de la superficie totale de la parcelle.

Article AU7 - Hauteur maximum des constructions

7.1 Dans le secteur AU, la hauteur de toute construction ne devra pas excéder 2 étages droits, plus un comble aménageable, ni 6 m à l'égout de toiture.

7.2 Dans le secteur AUa, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder 2 niveaux (RdC + comble ou deux niveaux droits avec toiture terrasse), ni 6 mètres à l'égout de toiture.

7.3 La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions avoisinantes.

7.4 Dans le cas de relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu des façades et par rapport au terrain naturel.

Article AU8 - Aspect extérieur

8.1 GENERALITES

8.1.1 Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter le cadre créé par le gabarit des immeubles avoisinants et par le site, sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité.

8.1.2 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

8.2 ADAPTATION AU SOL

8.2.1 Sur les terrains plats, la cote finie du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,3m au dessus du sol naturel, avant travaux. Sur les terrains en pente les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol, et non le sol adapté à la construction.

8.3 FAÇADES (DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES CONSTRUCTIONS, A L'EXCEPTION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF)

8.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les matériaux doivent présenter des teintes en harmonie avec ceux rencontrés sur les bâtiments anciens,

8.3.2 Les façades seront de teinte non criarde.

8.3.3 Les enduits imitant des matériaux (faux bossage imitant la pierre par exemple) ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre (parpaing ou brique creuse non revêtus par exemple) sont interdits.

8.3.4 Les maçonneries traditionnelles (brique, silex ou grès) ne doivent pas être recouvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si elles sont très dégradées ou d'aspect médiocre, la pose d'un enduit sera admise.

8.3.5 Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés sur les bâtiments anciens (lambrequins, épis de faîtage, bandeaux, harpages, décoration et modénatures, ...).

8.3.8 Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, paraboles ...), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

8.4 FAÇADES (DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF)

8.4.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les matériaux doivent présenter des teintes en harmonie avec ceux rencontrés sur les bâtiments anciens.

8.5 TOITURES

8.5.1 La pente des toitures devra être supérieure ou égale à 40° sur l'horizontale. Une pente de toiture plus faible est admise pour les petits agrandissements couverts en appentis ou pour les bâtiments annexes de faible volume n'ouvrant pas sur la rue.

joindre au nom ?

8.5.2 Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont interdites sauf pour les petits bâtiments d'une emprise au sol de moins de 20m².

8.5.3 La réalisation de queue de geai est réservée aux constructions ayant simultanément plus de 15m de longueur et de moins de 8m de largeur.

8.5.4 L'emploi en couverture de matériaux brillants est interdit (sans que soient interdits les panneaux solaires)

8.5.5 Les toitures seront couvertes par des éléments de ton ardoise ou tuile ocre vieillie au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m². Les couvertures en chaume sont également autorisées. D'autres matériaux pourront être acceptés dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

8.5.6 Les extensions ou annexes attenantes à une habitation seront couvertes avec le même matériau que la construction principale.

8.5.7 Les vérandas pourront être couvertes avec des matériaux translucides ou du zinc, selon une pente de toiture plus faible.

8.6 CLOTURES

8.6.1 La hauteur des clôtures entre voisins est limitée à 2m. La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 1,5m, sauf celles qui constituent des haies vives d'essences locales, qui sont limitées à 2m. Les murs de clôture maçonnés sur rue pourront être surmontés d'une frise ajourée afin de porter leur hauteur totale à 1,7m.

8.6.2 Les clôtures comportant un grillage pourront comporter un soubassement opaque qui ne dépassera pas 0,50 m.

8.6.3 Les murs de clôture opaques seront réalisés avec des matériaux modernes ou traditionnels (à l'exception des matériaux d'aspect médiocre tels que des plaques de béton, des agglos non enduits, etc.) ne présentant pas de façades lisses et monotones. S'ils dépassent 4m de longueur, ils ne devront pas être revêtus uniquement d'enduit, mais comporter des modénatures en matériaux naturels (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex (s'harmonisant avec les façades des constructions).

8.6.3 En l'absence de mur de clôture, les clôtures seront végétales, elles seront constituées de haies vives composées de trois essences locales ou régionales au moins (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...), excluant les conifères. Elles seront doublées ou non d'un grillage conforme à l'article 8.5.1 précédent.

8.6.4 En l'absence de mur de clôture, et en limite des routes départementales, les clôtures végétales seront disposées sur un talus anti-bruit d'une hauteur minimale de 1m.

8.6.5 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleu ou verte), les clôtures devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux

8.6.6 Dans la zone AUa, les clôtures présenteront, tous les 15m environ, des jours d'au moins 20cmx15cm, au niveau du sol, permettant le passage des petits animaux sauvages, afin d'assurer les continuités écologiques.

Article AU9 - Performances énergétiques et environnementales

9.1 L'implantation et la conception des constructions privilégieront une orientation bioclimatique, avec un captage solaire maximal à travers les vitrages et une protection contre les vents dominants.

9.2 Un soin particulier sera apporté à la performance énergétique de l'enveloppe de la construction (isolation et inertie thermique).

Enfin, l'emploi des dispositifs utilisant des énergies renouvelables (panneau solaire thermique, chaudière biomasse, géothermie, etc. ...) sont privilégiés.

9.3 En cas de pose sur une toiture à pente, les panneaux solaires devront être implantés à l'alignement des baies de la façade, dans les 2/3 inférieurs de la couverture. Ils seront intégrés au volume de la toiture, avec dépose des éléments de couverture (la pose par superposition à la couverture est interdite). Ils devront présenter une teinte assurant un fondu avec les éléments de couvertures (capteurs solaire et cadre).

En cas de pose sur une toiture terrasse, les panneaux solaires devront être masqués par l'acrotère.

9.4 Les éoliennes devront respecter un recul au moins égal à leur hauteur, mesuré à la nacelle.

9.5 Les unités extérieures des pompes à chaleur devront être éloignées d'au moins 15 m des baies des pièces d'habitation des constructions existantes situées sur les parcelles voisines.

Article AU10 - Aménagement des abords des constructions et espaces libres

10.1 Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

10.2 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

10.3 OBLIGATION DE PLANTER:

10.3.1 Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus seront remplacés par des plantations d'espèces locales équivalentes en potentiel de développement.

SECTION III - EQUIPEMENT DE LA ZONE

Article AU11 - Accès et voirie

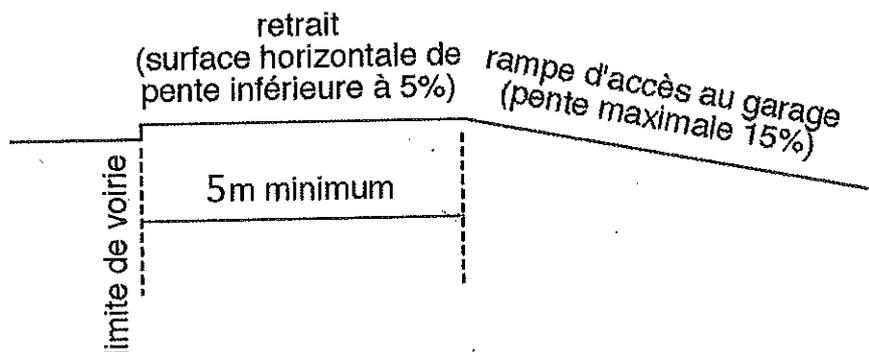
11.1 ACCES

11.1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

11.1.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.

11.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique en tenant compte notamment des talus et plantations existants.

11.1.4 Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés. Les garages situés en contrebas de la voie d'accès devront être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 5m de profondeur entre la voirie et le sommet de la rampe d'accès (qui ne doit pas présenter une pente supérieure à 15%).



11.1.5 Le portail d'entrée des véhicules sera situé au moins à une distance de 5m de la chaussée, pour constituer une entrée charretière.

11.2 VOIRIE

11.2.1 Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre incendie.

11.2.2 Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules.

Article AU12 - Desserte par les réseaux

12.1 EAU POTABLE

12.1.1 Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

12.2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

12.2.1 Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

12.2.2A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 7 mars 2012).

Dans ce cas, une partie du terrain devra être spécifiquement dédiée à cette fonction. La surface variera selon le type de filière choisie (épandage souterrain, filtre à sable, massif filtrant, etc. ...). Il convient donc de prendre en compte et de vérifier la comptabilité des projets d'aménagement (construction, garage, terrasse, potager, aire de jeu, piscine, ...) et de l'existant (végétation, puits, ...) avec le choix de la filière d'assainissement, afin de ne pas porter atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes.

Le dispositif d'assainissement autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement restant à la charge du propriétaire.

12.2.3 Les eaux résiduaires, industrielles ou artisanales seront rejetées au réseau public, lorsqu'il existe, après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif et satisfassent à la réglementation en vigueur.

12.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

12.3.1 Les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées doivent être contenues ou absorbées sur l'unité foncière (ou les parcelles) concernée(s).

12.3.2 Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, ...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare de terrain, est toutefois admis en entrée du réseau pluvial public.

12.3.3 Les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

12.4 ELECTRICITE TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

12.4.1 Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété).

12.4.2 Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

12.5 DESSERTE INCENDIE

12.5.1 Si le réseau de distribution d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge et sur le terrain d'assiette de son opération, une réserve d'eau enterrée destinée à la desserte incendie telle qu'exigée par les services compétents.

Article AU13 - Stationnement

13.1 Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

13.2 Des aires de stationnement des véhicules motorisés d'au moins 25m² chacune (y compris les accès) sont notamment exigées à raison d'un minimum de :

- pour les logements :
 - . 2 places par unité de logement, sur le terrain privatif, en dehors de l'entrée charretière qui doit rester libre.
 - . 1 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État
- pour les activités :
 - . 1 place pour 2 emplois non compris la surface de stationnement à réserver, le cas échéant, pour les camions
 - . 1 place par chambre ou par logement pour les ensembles touristiques d'hébergement

Ces règles pourront être adaptées en plus ou en moins selon les justifications du nombre de places de stationnement nécessaire en fonction d'une part de la nature des opérations, d'autre part de leur importance et de leur localisation par rapport aux équipements de quartier en matière de stationnement.

13.3 Des emplacements de stationnement pour les vélos sont exigés à raison d'un minimum de 2 places par logement, et 1 place pour 25 m² de surface de plancher de des constructions à destination de bureau.

13.4 Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'aires de stationnement des véhicules motorisés nécessaires sur le terrain de la construction, le constructeur pourra réaliser une partie des aires demandées sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 m de la construction principale, ou participer à la réalisation d'un parking public proportionnellement au nombre de places qui lui sont nécessaires.