

TITRE III : ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, **dès lors** :

- qu'elles sont projetées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité de la zone, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement ;
- qu'elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs ;
- qu'elles sont conformes aux dispositions du présent règlement et de son document graphique ;

Les constructions à destination :

- d'habitation,
- de commerce, d'artisanat et de bureaux à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et ne portent pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique
- les batteries de plus de deux garages à condition de limiter le nombre d'accès à la voie ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public*

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 fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

* Se conformer au lexique pour la définition des termes

L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées*

1 - Caractéristiques des voies existantes :

Les voies de desserte existantes doivent :

- être adaptées à l'importance et la destination des constructions ou aménagements qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de ces voies ;
- permettre l'approche et l'utilisation des engins et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

2 – Caractéristiques des voies nouvelles :

En sus des caractéristiques visées ci-dessus, le tracé et le traitement de toute voie nouvelle doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire environnante, afin de s'y intégrer dans le cadre d'une bonne desserte du quartier.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1- Desserte en eau

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

Eaux pluviales :

Les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place. Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation. Les particuliers ont deux ans pour se raccorder aux réseaux collectifs à compter de leur mise en service.

3 - Distribution E.D.F. et télécommunications

Il est fait obligation, pour tout constructeur ou aménageur, de réaliser, lors des travaux de voirie, l'infrastructure nécessaire à la distribution téléphonique depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'à la limite parcellaire.

* Se conformer au lexique pour la définition des termes

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme au schéma directeur d'assainissement.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations en nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

1 - Règle générale :

Les constructions peuvent être implantées soit en limite de voie, publique ou privée, ou d'emprise publique (exemple A) soit avec un recul* de 5 mètres minimum (exemples B ou C).

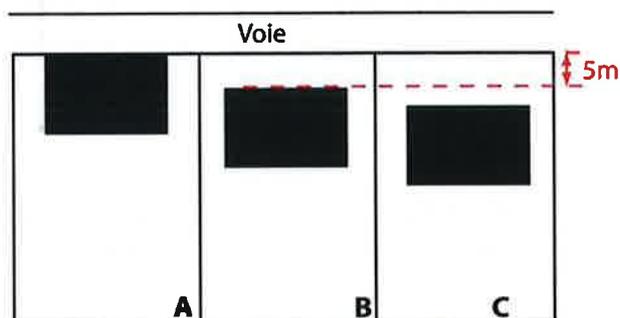


Schéma exemple

2 - Dispositions particulières :

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.
- lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité : dans ce cas les constructions peuvent s'implanter à 1m minimum de la limite de voie,
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes* : dans ce cas les constructions peuvent s'implanter à 1m minimum de la limite de voie,

Toutefois, les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent le long de la RD1029 :

- en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD1029.

* Se conformer au lexique pour la définition des termes

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Règle générale :

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative (exemple A),
- soit en retrait* de limite séparative (exemple B),

Implantation sur les limites séparatives (exemple A)

Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite des voies, les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives.

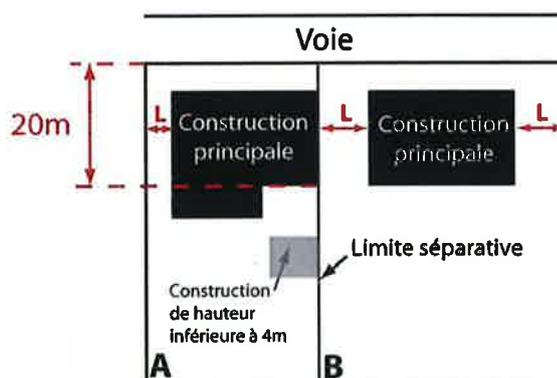
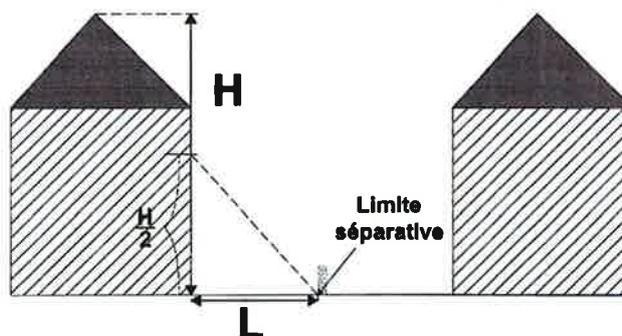


Schéma exemple

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que lorsqu'elles présentent une hauteur maximale de 4 mètres en tout point.

Implantation en recul par rapport aux limites séparatives (exemple B)

En cas d'implantation en retrait d'une limite séparative, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction en tout point avec un minimum de 3 mètres pour les constructions principales.



2 - Dispositions particulières :

Une implantation différente peut être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité : dans ce cas les constructions peuvent s'implanter à 1m minimum de la limite séparative.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 3 m.

Cette distance minimale est ramenée à 1 m lorsqu'il s'agit de constructions annexes*.

* Se conformer au lexique pour la définition des termes

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise* au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation sont limitées à R+2+C (Rez-de-Chaussée + 2 étages + combles aménageables).

La hauteur maximale* mesurée à partir du sol naturel des autres constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

Néanmoins un dépassement de la hauteur absolue est possible :

- s'il est justifié par des raisons fonctionnelles,
- pour des constructions, équipements et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif,

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

I. Dispositions générales

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, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou 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.

Les dispositifs destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou toiture (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas ou tout autre dispositif) doivent s'intégrer pleinement à l'architecture et à l'aspect extérieur des constructions.

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies.

II. Dispositions particulières

a- Baies et ouvertures

Les vitrines des commerces doivent se limiter au rez-de-chaussée ; elles doivent être réalisées en harmonie avec l'architecture des étages.

b- Clôtures

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, plaques de béton...) est interdit.

* Se conformer au lexique pour la définition des termes

En front à rue, les clôtures édifiées **devront comporter une partie pleine de 1m minimum**. Ailleurs tout type de clôture est autorisé.

La **hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres** mesurée à partir du sol naturel sur son emprise.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, assuré en dehors du domaine public est défini ci-après par fonction :

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement.

Dans les opérations d'ensemble à destination principale d'habitation, il est exigé en plus une place de stationnement par tranche de 2 logements construits, réservée aux visiteurs.

Pour les autres constructions autorisées, il doit être aménagé des surfaces suffisantes, pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part et pour le stationnement des moyens de locomotions (voitures et deux-roues) du personnel et des visiteurs d'autre part.

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces verts* doivent couvrir 10 % minimum de la superficie totale de la zone.

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées en annexe.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

* Se conformer au lexique pour la définition des termes

