

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER : AU

Zone destinée principalement à l'habitat et qui comprend des terrains équipés ou non encore suffisamment équipés, mais destinés à être urbanisés sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble selon les conditions fixées par le règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement. La zone comprend un secteur AUa où sont autorisées les constructions destinées à des commerces, des bureaux mais également des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

RAPPELS

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme (Monuments historiques, monuments naturels et sites) ;

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole ou forestier
- Les constructions à usage d'activités sauf celles autorisées sous conditions à l'article AU2 ;
- Les opérations d'ensemble à vocation d'activités ;
- Les carrières et gravières
- Les parcs résidentiels de loisir
- Les terrains de campings
- Les terrains de caravanage
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules (*plus de 10 véhicules hors circulation*)

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

- Dans les périmètres identifiés par l'arrêté préfectoral sur le classement sonore des infrastructures terrestres (déviation de la RD 630), les constructions autorisées doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 et aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 Janvier 1995 ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 5 et 8 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Celles-ci doivent respecter les principes d'urbanisation, de desserte et de raccordement définis dans les orientations d'aménagement (voir pièce 3).

ZONE AU

Les opérations d'aménagement d'ensemble d'au moins 20 lots ou logements devront comporter un minimum de 20% de logements sociaux ;

- Les exhaussements et affouillements du sol nécessités par la réalisation d'infrastructures routières sont autorisés ;
- Dans le secteur AUa, les constructions à destination de commerces, de bureaux, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;

ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIES

1. Accès :

- Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.
- La largeur des accès sera au minimum de 3,50 m.
- Les accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Tout accès direct est interdit sur la déviation de la RD 630 sauf pour les constructions et installations liées à l'exploitation de la route (station service...)
- Tout accès à des RD ne pourra se faire que par des connexions sécurisées en compatibilité avec les orientations d'aménagement de ces zones ;

2. Voirie :

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou de l'opération envisagée, et notamment les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des services publics : les voies de desserte disposeront ainsi d'une largeur de chaussée d'au moins 3.5 mètres à sens unique et, pour les voies à double sens, de 6 mètres minimum pour les voies structurantes (ou principales) et 5 mètres minimum pour les voies secondaires.
- Les voies nouvelles devront être compatibles avec les orientations d'aménagement. Elles devront assurer la sécurité des cycles et des piétons (trottoirs ou cheminements indépendants), permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et favoriser les liaisons interquartiers.
- Les voies structurantes seront plantées d'arbres d'alignement,
- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

Cheminevements piétons et cyclables :

Afin d'assurer la perméabilité du tissu urbain et la sécurité des usagers, des liaisons « douces » seront prévues par les orientations d'aménagement dans certains secteurs.

Ces liaisons « douces », lorsqu'elles longent une voie, seront séparées de cette voie par une haie ou un espace végétalisé.

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'assainissement

3. Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur ;
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser, sur sa propriété, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain;

4. Réseaux divers :

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électrique et téléphonique doit être traité en technique discrète (souterrain, construction de réseau en façade...), y compris dans les lotissements et groupes d'habitations.

ARTICLE AU 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Vis-à-vis des voies départementales

- Toute construction ou installation nouvelle sera implantée à une distance d'au moins 35 m de l'axe de la déviation de la RD 630 et de l'axe des RD 888 ;
- Toute construction ou installation nouvelle sera implantée à une distance d'au moins 15 m de l'axe des RD22, RD 22d et 32d ou en comblement ou continuation immédiate d'un alignement de constructions existant ;

Vis-à-vis des autres voies (existantes ou à créer)

ZONE AU

- L'implantation des constructions devra être compatible avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Les constructions nouvelles devront être implantées en respectant un recul compris entre 5 et 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ;
- Pour les extensions de constructions, le recul pourra être identique à celui des bâtiments existants même si celui-ci est inférieur aux règles énoncées ci-dessus.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m;

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

Non réglementé

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ou d'activité est fixée à 6,5 m à la sablière et 8,5 m au faîtage. La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée pour les équipements publics ;

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 ;
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les maçonneries courantes présenteront l'aspect du mortier de chaux ou similaire, légèrement ocré dans la masse. L'enduit sera gratté, taloché ou lissé mais en aucun cas projeté ou appliqué au rouleau ;
- Le matériau utilisé pour la toiture devra être d'aspect similaire à la tuile à surface courbe. La pente de la toiture devra être comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'une taille inférieure à 12m² (vérandas, abris de jardin...);

ZONE AU

- Les axes de façades principaux des constructions devront être parallèles à l'axe de la voie principale de desserte ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) est interdit ;
- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,8 m. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 0,8 m.
- Dans le périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus strictes pourront être imposées (voir en annexe) ;
- Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables, à la réalisation d'économies d'énergies, à l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable ou la retenue des eaux pluviales sera autorisé même s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Constructions à usage d'habitation : conformément à l'article R. 111-6. du Code de l'urbanisme, la délivrance du permis de construire sera subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de la parcelle, à des raisons de sécurité... ;
- Pour les autres types de constructions, seront exigées :
 - o Constructions à usage de bureaux : une place pour 50 m² de surface de plancher ;
 - o Etablissements artisanaux : les besoins en stationnement seront établis en fonction du projet ; ils devront prendre en compte les besoins liés à l'opération (employés, livraisons, accueil du public).
 - o Etablissements commerciaux : une place pour 60m² de surface de vente ;
 - o Hôtels : une place par chambre ;
 - o Restaurants : une place pour 10 m² de salle de restaurant.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle elles sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE LOISIR ET DE PLANTATIONS,

- Les plantations existantes en limite de l'opération (pourtour) doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en variété végétale et densité.
- Les voies structurantes ou principales seront plantées d'arbres d'alignement. De plus, celles-ci, dans les portions où elles intègrent les liaisons « douces », seront bordées d'une haie ou d'un espace végétalisé ;
- Toute opération d'aménagement d'ensemble devra comporter un espace d'un seul tenant correspondant à 5% de la surface totale de l'opération et destiné à recevoir des équipements de jeux, de détente et de loisir. Ces espaces devront être compatibles avec les orientations d'aménagement;

ZONE AU

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à 0,3.