

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone équipée ou non, destinée à l'urbanisation à court ou moyen terme. Cette zone a une vocation d'habitat, de services, de commerces, d'artisanat et d'équipements publics.

Rappel :

Le territoire communal est susceptible d'entraîner des mouvements différentiels du sol. Les maîtres d'ouvrage auront intérêt à recueillir l'avis d'organismes spécialisés en géotechniques ou de géotechniciens agréés avant tout engagement de construction afin de connaître les mesures à mettre en place pour limiter ou supprimer les désordres susceptibles d'affecter ultérieurement leur construction (ex : limitation de la longueur des constructions à 20 ou 25 mètres, mise en place de joints de ruptures ou de joints de glissement au niveau des fondations.)

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend un secteur 1 AUh. Ce secteur, peu ou non équipé, est destiné à une urbanisation future pour la création d'équipements publics.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les parcs d'attraction et les installations de jeux susceptibles de produire des nuisances,
- les dépôts de vieux véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- les garages collectifs de caravanes,
- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constitués par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris d'autre qu'à usage public, de dépôts de matériaux divers,
- le stationnement isolé de caravanes et de mobil-home,
- les terrains de camping et de caravanage aménagés,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- la création de siège d'exploitation agricole,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur 1AU: sont admis sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement de l'ensemble de la zone :

- les constructions à vocation d'habitat et les activités économiques complémentaires,
- les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.
- les abris fixes ou mobiles sous réserve :
 - qu'ils soient destinés au bon fonctionnement des transports en commun,
 - qu'ils soient destinés à la bonne marche des chantiers,
 - qu'ils soient annexés à des bâtiments à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat ou d'activité agricole et qu'ils répondent dans ce cas aux prescriptions imposées par l'article 11 du présent règlement.
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,
- les équipements publics d'infrastructure et de superstructure.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 – ACCES ET VOIRIE

En dehors du secteur 1AUh :

Accès

Le permis de construire peut être refusé si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques où pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée. La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale à double sens ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Lorsque l'impasse est située en limite du périmètre urbanisable, il peut être réservé la possibilité éventuelle de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

ARTICLE 1AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE : pour recevoir une construction ou une installation, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Les eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

2- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

Pour les eaux résiduaires des activités :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liée aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Pour les eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales dans le sol devra être favorisée autant que possible, si la géologie du terrain le permet, et s'il n'existe aucun risque de pollution de la nappe de la craie. Dans ce cas, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacles au libre écoulement et à l'infiltration des eaux pluviales.

Dans le cas contraire, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Distribution EDF – GDF – PTT – Télédistribution

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Dans la zone 1AU uniquement :

Les constructions doivent être implantées :

- à la limite de l'emprise des voies existantes ou à créer,
- en retrait de 5 mètres minimum de cette même limite.

Dans le secteur 1AUh :

Toute construction doit être implantée en observant un recul d'au moins 15 mètres de l'axe de la R.D. 13.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparative du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à un mètre pour les constructions dont la hauteur n'excède par 3,5 mètres et dont la superficie est inférieure ou égale à 16 m².

Toutefois :

1. à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, la construction en limites séparatives est autorisée.

2. à l'extérieur de cette bande de 20 mètres, la construction sur limite séparative est autorisée pour les bâtiments n'excédant pas 3.50 mètres de haut avec tolérance de 1.50 m pour murs-pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

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

Les constructions doivent être disposées de telle sorte qu'entre deux bâtiments non contigus implantés sur un même terrain doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des bâtiments et s'il y a lieu le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus. Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3,5 mètres.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des bâtiments à usage d'habitation individuelle ne doit pas excéder 1 étage sur rez-de-chaussée.

Toutefois lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructures (château d'eau, installations EDF, tour de relais de faisceau hertzien) ainsi que les constructions d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces règles de hauteur absolue.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous la 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.

Dispositions particulières

Sont notamment interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, etc.)

Par ailleurs :

1. les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
2. les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie (aspect, enduits, couleurs) avec ceux de la construction principale.
3. les citernes de gaz liquéfié ou mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
4. les postes électriques doivent être traités en harmonie de couleur et matériaux avec les constructions avoisinantes.
5. L'utilisation du bois est autorisée.

Clôtures

Les clôtures ne doivent pas excéder 2,00 m de hauteur. Elles ne doivent pas être réalisées avec des moyens de fortunes ; en outre l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit tels que parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses..., est interdit.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

Principe

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique.

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont les suivantes :

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors du domaine public.

- ~ pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé un minimum d'une place de stationnement par logement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

- pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place pour 50 à 150 m² de bureaux.
- pour les constructions à usage commercial et artisanal, les espaces réservés au stationnement hors du domaine public doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service.

Normes concernant le stationnement des vélos :

Locaux	Places de vélo
Habitat : foyer	1 par chambre
Lieux de travail	1 pour 10 emplois
Ecole	1 pour 5 élèves scolarisés dans l'établissement
Administration	2 pour 10 guichets
Espace culturel] pour 10 utilisateurs simultanés
Commerce de centre] pour 100 m ² de surface de vente

ARTICLE 1 AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés plus particulièrement :

L'utilisation d'essences locales listées en annexe est recommandée.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.