

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1 AU correspond aux espaces à urbaniser à court terme à vocation d'habitat.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un risque de mouvements de terrain par retrait/gonflement des argiles est susceptible d'affecter la zone.*
- *Des risques d'inondation soit :*
 - *par débordement des becques identifiés par un indice « i »,*
 - *par remontée des nappes phréatiques identifiés par un indice « ir »,*
 - *par ruissellement identifiés par un indice « r »,**sur ces secteurs s'appliquent les dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.*
- *Un risque de retrait et gonflement des argiles*
- *Un risque lié à la présence d'engins de guerre*
- *Un risque de sismicité de niveau 2*
- *Un risque lié au transport des marchandises dangereuses*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions et installations à usage agricole
- Les constructions et installations à usage industrielle, d'entrepôts
- L'implantation de maisons mobiles (mobil-homes, chalets, etc.)
- Les caravanes isolés et les campings de toute nature
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées en 1AU 2
- L'ouverture et l'extension de toute carrière
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés

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

Sont admis sous conditions particulières :

- Les constructions et installations à usage artisanal, commercial, et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers
 - ou à des aménagements hydrauliques
- Les équipements collectifs, ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

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 accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures, et ne peut être inférieure à 4 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN 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.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

Les eaux usées devront être évacuées conformément au zonage d'assainissement élaboré par les services compétents.

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 (séparatif ou unitaire).

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 en adéquation avec la nature du sol

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

EAUX RESIDUAIRES NON DOMESTIQUES

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

EAUX PLUVIALES

Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires et normalisés garantissant, le stockage, l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle.

Les aménagements doivent intégrer la mise en place d'une cuve de stockage avec système de vidange et correspondant aux prescriptions du gestionnaire de réseau.

Si cela n'est pas possible techniquement suite aux résultats d'étude (étude de sols) en particulier carte d'aptitude des sols, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau (cuve avec limiteur de débit de fuite) puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELEPHONIQUES

L'ensemble des réseaux et des branchements devront être enterrés.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées avec un recul :

- soit en limite d'emprise
- soit au moins égal à 5 m de la limite d'emprise ;
- soit identique à celui d'une des deux constructions voisines existantes.

Cette marge est portée à 10 mètres en bordure de la RD 943b.

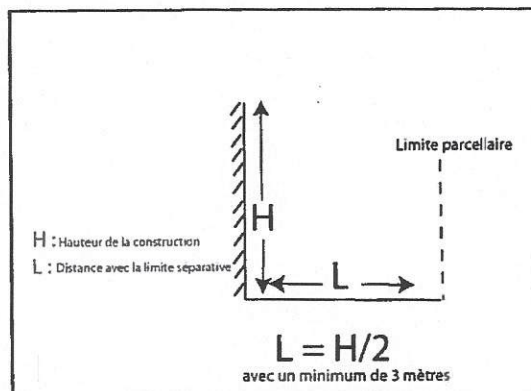
Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite de voie, soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

Les constructions devront respecter un recul de 6 mètres par rapport aux becs et cours d'eau.

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



Toutefois, la construction en limites séparatives est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 m comptée à partir de la limite d'emprise ;

- à l'extérieur de cette bande lorsqu'il s'agit d'extensions ou de constructions annexes dont la hauteur au droit des limites n'excède pas 3,5 m au faitage et dont la pente des toitures ne dépasse pas 45 °.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m, réalisés en bois ou dans les mêmes matériaux que ceux de l'habitation, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite séparative, soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

Les constructions devront respecter un recul de 6 mètres par rapport aux becs et cours d'eau.

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 minimale est de 4 m.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient maximal d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale du terrain ne peut excéder 50%.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménagés inclus (R + 1 + un niveau de combles aménagés).

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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, 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.

FACADES ET MATERIAUX

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, ...).

Les toitures des constructions à usage d'activité ou de stockage devront être de couleur sombre.

Les toitures principales des constructions à usage d'habitation doivent comporter deux versants symétriques et être recouvertes de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et privilégiant un aspect tuile. La pente principale doit être au moins de 35°.

Les toitures terrasses sont autorisées.

AUTRES DISPOSITIONS

Les garages en sous-sol autorisés dans la zone s'ils respectent les prescriptions ci-après

- leur rampe d'accès est construite entièrement en domaine privé ;
- l'entrée du sous-sol en façade sur rue est interdite ;
- le relief naturel du terrain permet l'édification du sous-sol sans surélévation de la construction.
- La réalisation de remblai pour remplir cette condition est interdite.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

CLOTURES

Les clôtures doivent présenter un style simple et être constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant.

Elles pourront notamment être constituées :

- soit de murs pleins en briques ou enduits,
- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0.80 m, rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non de végétaux d'essences variées et locales pour le front à rue
- soit d'un dispositif à claire-voie doublé de végétaux d'essences variées et locales

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

LES ELEMENTS TECHNIQUES

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

PRINCIPE GENERAL

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces places devront être accessibles en permanence.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé :

- deux places de stationnement par logement

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat des surfaces suffisantes doivent être réservées sur le terrain pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services, ainsi que ceux du personnel et de la clientèle.

En cas de non réalisation des place de stationnement, une participation financière pourra être exigée au regard de l'existence d'une taxe pour non réalisation de stationnement.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les limites parcellaires situées en contact avec les zones A ou N doivent faire l'objet d'un traitement paysager, destiné à assurer la transition paysagère entre ces espaces peu ou pas bâtis et les secteurs à vocation urbaine.

Pour les parcs de stationnement, il est en particulier demandé, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain, la plantation d'un arbre pour 4 places de stationnement. Ces plantations pourront être regroupées sous forme de bosquets.

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

Les aménagements paysagers doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Les plantations seront constituées d'essences locales adaptées aux conditions pédoclimatiques et aux paysages (cf. annexe)

Les haies préservées en vertu de l'article L123-1.5 III 2° du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales figurant sur la liste annexée sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut-jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales figurant sur la liste annexée ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales figurant sur la liste annexée et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage ;
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire d'essences locales figurant sur la liste annexée.