

TITRE III - REGLEMENT DES ZONES A URBANISER

CHAPITRE 7

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE :

Elle englobe des terrains actuellement peu ou pas équipés.

Elle devra permettre l'extension organisée de l'urbanisation (habitat, commerces, activités), mais aussi des équipements d'accompagnement du développement de la commune. Cette zone peut permettre dès maintenant l'implantation d'équipements publics.

Le passage à l'urbanisation pourra se faire selon deux voies : la modification du Plan Local d'Urbanisme ou la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), selon les orientations d'aménagement définies par le projet d'aménagement communal.

Cette zone comporte un secteur particulier AUh au Nord de la Commune destinée à accueillir de nouvelles installations sportives et de loisirs, notamment le transfert du Stade des 3 Fontaines.

RAPPELS

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 3 - les démolitions sont soumises au permis de démolir,
- 4 - les constructions à usage d'habitation situées dans les zones de bruit lié aux infrastructures de transport terrestre doivent respecter les normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les constructions et installations de toute nature en dehors de celles prévues à l'article AU.2 ou à la suite d'une modification du PLU ou dans le cadre d'une ZAC.

ARTICLE AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 – Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures,
- 2.2 – les constructions liées à l'entretien des jardins, parcs et espaces naturels de la zone,
- 2.3 – les constructions ou installations sportives et de loisirs, en secteur AUh, ainsi que les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des établissements.

ARTICLE AU 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 – 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 fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 – Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, etc...

3.3 - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.

3.4 - Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.5 - Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

3.6 – Les sorties particulières de véhicules comportant une rampe doivent disposer d'une plate-forme d'attente, ayant moins de 4 % de pente sur une longueur minimum de 5 m à compter de l'alignement.

ARTICLE AU 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – Assainissement

Les réseaux eaux usées (E.U.) et eaux pluviales (E.P.) seront réalisés en type séparatif à l'intérieur de la propriété.

- Evacuation des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Les eaux usées domestiques devront respecter les conditions qualitatives de rejet définies par la réglementation en vigueur.

- Evacuation des eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle pourra être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, compte tenu des contraintes du site et des caractéristiques du réseau, des dispositifs spécifiques limitant les rejets quantitativement et qualitativement pourront être imposés.

L'évacuation des eaux susceptibles d'être polluées (hydrocarbure, sable...) doit être subordonnée à un prétraitement.

En cas de réalisation d'une aire de stationnement en surface, de 12 places ou plus, un désableur-déshuileur sera imposé.

4.3 - Autres réseaux

Tout raccordement d'une construction nouvelle sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.

4.4 – Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Une aire de stockage et un abri réservé aux containers d'ordures ménagères pourront être exigés. Ils devront figurer au plan masse et s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 – Les constructions peuvent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à celui qui lui sera substitué pour les voies à modifier ou à créer,
- soit en retrait de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue.

Toutefois, une implantation particulière pourra être imposée pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur la parcelle ou des constructions avoisinantes.

6.2 - La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 – Pour les constructions à usage d'habitation et équipements collectifs :

Dans une bande de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement, la construction de bâtiment joignant la limite séparative est autorisée.

Lorsque la construction ne joint pas l'autre limite séparative pour tout point d'une façade percée de baies, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Une tolérance de 2 mètres supplémentaires pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables peut être autorisée.

Cette disposition ne concerne pas l'implantation de bâtiments annexes inférieurs à 10 m², tels que des abris de jardins...

Au-delà de la bande de 20 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, des constructions pourront être autorisées le long des limites séparatives à l'une des conditions suivantes :

- soit la hauteur n'excède pas en limite séparative 3,50 mètres,
- soit il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

7.2 - Pour les constructions à usage commercial ou d'activités

- Par rapport aux zones d'habitation :

Tout point d'un bâtiment doit observer une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de ce point avec un minimum de 5 mètres.

- Dans les autres cas :

La distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, cette règle peut être supprimée lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (notamment murs coupe-feu).

7.3 - Toutefois, une implantation différente pourra être admise si des contraintes architecturales le nécessitent.

ARTICLE AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE AU 9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Indépendamment des règles d'implantation définies aux articles AU 6, AU 7 et AU 8, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant non rapporté, jusqu'au sommet du bâtiment.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être autorisés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, éléments techniques, garde-corps ajourés, etc...

Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs de faible emprise et de grande hauteur tels que châteaux d'eau.

ARTICLE AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

11.1 – L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas, par leur implantation, leurs volumes, leurs matériaux ou la mise en œuvre de ceux-ci, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux auxquels ils s'intègrent. Il en est de même pour les ouvrages de faible importance soumis à déclaration. Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais lorsqu'elles existent, elles doivent contribuer à l'embellissement et à l'amélioration de l'espace par le choix des matériaux ou des essences végétales.

ARTICLE AU 12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions doit être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE AU 13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1 – Les constructions et installations doivent être accompagnées d'un projet de plantation s'intégrant à un schéma d'ensemble du secteur concernant les haies et les boisements.

13.2 – Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.3 – Un relevé détaillé de tous les arbres devra être joint à toute demande d'occupation du sol avec un projet de plantations.

ARTICLE AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS.

