

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES D' URBANISATION

FUTURE

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

Cette zone à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone correspond aux terrains à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme :

- *Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.
Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.*
- *Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, son ouverture peut-être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.*

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AU 1 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant notamment :

- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- Les activités industrielles,
- Les terrains de camping et de caravaning, les garages collectifs de caravanes, ainsi que le stationnement de caravanes soumis à autorisation,
- Les dépôts d'ordures ménagères,
- Les nouvelles activités agricoles et les nouveaux bâtiments liés à cet usage,
- Les installations et travaux divers : parcs d'attraction, les dépôts de véhicules hors activités commerciales ou artisanales
- Les exhaussements et affouillements de sols,
- Les habitations légères de loisirs visées aux articles R.444-1 à R.444-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU 2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

2.1. Rappels

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2.2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les transformations ou modifications destinées à apporter des améliorations ou commodités nouvelles aux bâtiments d'habitation même s'il en résulte une extension ou la création d'une annexe,
- Les habitations et leurs annexes, les lotissements ou ensemble de constructions à usage principal d'habitation,
- Les constructions à usage de commerces de détail, de l'artisanat, des bureaux ou des services et les installations classées nécessaires ou liées au fonctionnement de la zone.
- La reconstruction après sinistre de toute construction dont la vocation est compatible avec le reste de la zone.
- Les modifications et les extensions limitées des bâtiments existants ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune gêne, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens,
- Les clôtures
- Les équipements publics et les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêts collectifs.

2.3. Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent la condition ci-après :

Les lotissements ou ensemble d'habitations autorisés au § 2.2. ci-dessus seront admis sous les réserves suivantes :

- présentation d'un plan de composition d'ensemble de la zone, ne créant pas de délaissées inconstructibles ;
- prise en charge des aménagements intérieurs à la zone nécessaires à l'opération par l'aménageur ;
- superficie minimale par opération : 1 ha. Notamment en centre ville.
- la superficie peut être plus petite à la Corvée d'Aumônier, aux Aunes et à la Basse Forain.

SECTION 2 – CONDITION D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

3.1.1 Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

3.1.2 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et ne nuise pas à la sécurité et la fluidité de la circulation.

3.1.3. L'autorité compétente pourra dans les cas particuliers préciser le dimensionnement et le positionnement de l'accès sur la voie publique.

3.2. Voirie

3.2.1. Les voies privées et publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

3.2.2. Les dimensions, la carrossabilité formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.3. Les voies automobiles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon telles que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 .Eau

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Le coffre des compteurs doit être placé en limite de propriété et accessible depuis la voie de desserte.

- Eau à usage non domestique : les captages, forages en prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. . Toutefois, dans l'attente de la réalisation de réseau collectif public et seulement dans ce cas, un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé soit sous forme individuelle, soit sous forme semi - collective réalisée par le lotisseur. Le raccordement au réseau collectif public sera obligatoire lors qu'il sera réalisé ; la suppression du réseau autonome sera obligatoire

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers l'exutoire.

4.3. Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur, ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Le long de la RD 424, hors limite d'agglomération, la distance à l'axe de la voie doit être supérieure à 75m.

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 du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30m de la lisière des forêts soumises au régime forestier.

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

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent respecter une distance au moins égale à la demi - hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pouvant pas être inférieure à 4m et permette le cas échéant un accès privatif à la voie de desserte.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée par rapport au sol existant ne peut

excéder 10 mètres au point le plus haut, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

Les façades latérales et postérieures, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux ne présentant pas eux-mêmes un aspect suffisant de finition (agglos, briques creuses) doivent être enduits.

11.2. Les toitures

Les toitures des habitations seront préférentiellement à 2 pans recouvertes de tuiles de couleur rouge à brun mais à distance du centre historique, en dehors des zones protégées, liberté sera laissée à la créativité des architectes. L'avis de l'architecte des Bâtiments de France sera sollicité.

11.3. Façades

La pose de volets roulants à caisson apparent ou proéminent est interdite.

Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics.

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec un minimum de deux places par appartement.

ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus. Les arbres d'ornement ne devront pas dépasser 6 mètres de hauteur ou une hauteur qui n'entraînera pas de préjudice d'agrément pour les voisins. La plantation d'arbres fruitiers est recommandée, celle de résineux à éviter.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pas de prescription