

CHAPITRE 5 : ZONE 1AU

**ZONE D'URBANISATION FUTURE A COURT TERME
A DOMINANTE HABITAT**

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

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole
- les installations classées soumises à autorisation préalable,
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- l'aménagement de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- l'aménagement de parc d'attractions,
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ou d'habitation légère de loisir habitée ou non pour une durée supérieure à 3 mois sur un terrain nu ou construit,
- les exhaussements et les affouillements de sols
- l'ouverture et l'exploitation de carrières

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

a) Les occupations et utilisations du sol admises devront être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.

a) Les constructions sont admises à condition qu'elles se réalisent sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble qui respecte les principes figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Dans les marges de protection des lisières des massifs forestiers générées par le SDRIF, telles qu'elles sont figurées au document graphique :

- hors site urbain constitué (trait plein) : toute construction est interdite dans une bande de 50 mètres ;
- en site urbain constitué (trait pointillé) : toute construction est interdite dans une bande comprise entre la forêt et les constructions existantes.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

L'accès se fera par la voie existante « chemin de la Terre du Mesnil ».

A l'exception des accès desservant des constructions existantes, les accès sur voie devront avoir un minimum de 4 m de large et moins de 25 m de longueur afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

2- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

Article 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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 les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication. Les branchements privés doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE 1AU5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées

- soit à l'alignement de la voie publique pour les constructions à pignon sur rue
- soit en recul d'un minimum de 3 m par rapport à l'alignement de la voie publique pour les autres constructions

En cas de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en contiguïté d'une des limites séparatives, soit en retrait d'un minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Les annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 m à l'égout du toit peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait de 3 m minimum.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout du toit peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait de 1 m minimum.

En cas de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur au faîtage du bâtiment le plus haut : $L = H$.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas de baies de pièces habitables (pièces principales, cuisines) ou de pièce de travail : $L = H/2$

L : distance minimale entre les deux constructions.

H : hauteur au faîtage du bâtiment le plus haut.

Aucune implantation de bâtiments, vérandas, d'annexes, d'abris de jardin, de piscine ne pourra être réalisée dans la zone de 50 m de protection de la forêt.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 25% de la superficie totale du terrain, sauf pour les bâtiments d'habitation collectif.

L'emprise au sol des annexes est limitée à 25 m².

L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 10 m².

En cas de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit.

La hauteur des constructions et de leurs extensions est limitée à 4,70 m à l'égout du toit.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m. Si elles sont édifiées en limite séparative, et qu'elles ne jouxtent pas un bâtiment existant, leur hauteur sera limitée à 2,5 mètres à l'adossement.

La hauteur des abris de jardins est limitée à 2,50 m.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est le niveau le plus haut.

En cas de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « 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 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 ».

Les constructions nouvelles doivent être similaires au bâti environnant par leur implantation, leur organisation et leur volume. L'accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, « de loin ».

1 - L'implantation respectera le terrain naturel. Les mouvements de terre et remblais sont interdits.

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 1,20 m pris par rapport au point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction.

2 - Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble.

3 - Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux :

- pour les ravalements de façades, les enduits blancs et vifs sont interdits ;

4 - Les percements sur rue : les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides.

5 - Les toitures :

Les pentes des toitures seront comprises entre 35° et 45°.

Toutefois, les garages accolés à l'habitation principale, les abris de jardin et les vérandas pourront avoir une pente de toiture de 10° minimum. Les garages accolés à l'habitation principale pourront avoir un toit terrasse.

La couverture des constructions doit être réalisée, en tuiles plates petit moule ou d'aspect petit moule de teinte vieillie, brunie ou flammée ou dans des matériaux similaires d'aspect et de pose.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes, soit par des chiens assis d'une largeur maximale de 2,50m, soit par des châssis vitrés, posés et encastrés dans la couverture et situés de préférence sur le plan de toit opposé à la rue. La largeur totale d'une lucarne ne devra pas dépasser 1,20 m.

Les châssis de toit sont autorisés s'ils se situent à une distance minimale de 0,60 m au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture.

6 - Les vérandas :

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

7 - Les abris de jardin :

Les abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit...) ou en bois.

8- Les clôtures :

Les clôtures sur voie publique auront une hauteur maximale de 1,80 m.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur en pierres de taille couronnées de tuiles vieilles
- Soit d'un mur recouvert d'enduit
- soit d'un muret bas surmonté d'un grillage ou d'une lisse en bois.

Elles doivent respecter le plan d'aménagement global de la zone.

Les clôtures avec des poteaux en béton apparent sont interdites.

Les clôtures sur les limites séparatives auront une hauteur maximale de 1,80 m et seront principalement végétales.

En cas de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Le stationnement est défini ci-après par fonctions :Constructions à usage d'habitation

Pour une construction inférieure à 100 m² de surface de plancher, deux places de stationnement minimum et une place par tranche de 50m² de surface de plancher supplémentaire

La superficie à prendre en compte pour le stationnement de deux véhicules est de 25 m².

Pour chaque construction à vocation d'habitat, 1 place de stationnement visiteur doit être réalisé. Ces places visiteurs seront réparties sur l'ensemble de l'opération projetée.

Constructions à usage de bureaux ou de service (y compris les bâtiments publics) :

Une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places

Établissements commerciaux : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente

Hôtels : 1 place de stationnement pour 3 chambres

ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations à réaliser en bordure de parcelles se feront sous forme de haies, de préférence avec des arbustes d'essences locales.

20% de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. est fixé à 0,40 Toutefois il ne sera pas fait application du C.O.S. pour les bâtiments publics.