

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée :

- Réservée à une urbanisation à court et moyen terme, soit sous forme d'opérations d'ensemble réalisable pendant la durée du PLU, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable de la commune.
- Dont la vocation est d'accueillir des habitations et les activités qui en sont le complément normal.

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

ARTICLE IAU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article IAU 2.

ARTICLE IAU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

● Rappels

1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation, conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

*** Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

* Les constructions réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble comprenant :

- Des logements,
- Des commerces, activités artisanales,
- Des équipements collectifs publics et privés à usage de services,
- Des aires de détente, de jeux et de sports ouvertes au public sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux environnants.

** sous réserve que le projet ne compromette pas l'aménagement ultérieur du reste de la zone par enclavement d'autres terrains.*

* Les constructions à usage de stationnement,

** sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires aux constructions existantes, et implantées à proximité immédiate.*

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAU 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins piétonniers et les pistes cyclables.

De manière générale, tout accès doit être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Toute opération doit avoir le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès sont limités à un seul par voie en cas d'opération groupée ou de lotissement. Deux accès peuvent être tolérés si le parti d'aménagement le justifie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, assurés la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les constructions à usage de batterie de garages ne doivent pas avoir plus d'un accès sur la voie publique.

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou à 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 cette voie dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur ne peut excéder 150 mètres sauf si cette voie constitue l'amorce d'un aménagement global de la zone (permettant ultérieurement de prévoir un nouvel accès). Elles devront être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services d'intérêt collectif : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE IAU 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT

A/ Eaux usées

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

En l'absence d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux dispositions en vigueur et après avoir reçu l'agrément des services compétents.

Ce système de traitement devra pouvoir être supprimé en cas de réalisation ultérieure d'un réseau collectif d'assainissement auquel toute construction devra être raccordée aux frais du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux usées et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

B/ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration direct, bassin tampon, citerne de stockage, l'imperméabilisation des sols ...) dans le cadre de la réglementation correspondante et conformément aux avis des services techniques intéressés.

C/ Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

ARTICLE IAU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface, la configuration ou la situation d'un terrain sont de nature à compromettre l'aspect ou l'économie des constructions à y édifier ou la bonne utilisation de l'ensemble de la zone, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

Pour être constructible, tout terrain issu d'un partage ou d'une division parcellaire doit avoir une superficie au moins égale à 400 m².

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

La façade à rue des constructions principales devra soit :

- être implantée à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.
- observer un recul par rapport à l'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer de 1 mètre minimum.

Cette disposition ne s'applique pas aux postes de transformation, de distribution électrique et de transport de gaz.

ARTICLE IAU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction contiguë à une ou plusieurs des limites séparatives de la propriété est autorisée.
En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m et à la moitié de sa hauteur.

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

Les bâtiments situés sur un même terrain appartenant au même propriétaire, s'ils ne sont pas contigus, doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal.

En aucun cas, la distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE IAU 9 – EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE IAU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 – Hauteur relative :

La hauteur d'un bâtiment ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé.

2 – Hauteur absolue :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 1 niveau sous forme de combles aménageables sur rez-de-chaussée sans excéder 4 m à l'égout des toitures.

La hauteur maximale des bâtiments collectifs et d'activités est fixée à 10 m à l'égout des toitures. Lorsque leurs caractéristiques l'imposent, les équipements d'infrastructure ainsi que les constructions publiques et les édifices culturels ne sont pas soumis à cette règle.

La cote de seuil du rez-de-chaussée ne peut en aucun cas avoir une différence de niveau supérieur à 0,60 mètre par rapport au niveau de l'axe de la chaussée au droit de la construction, sauf impossibilité liée à la configuration ou à la déclivité du terrain.

ARTICLE IAU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1) Dispositions générales

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.

Sont interdits :

- l'utilisation de tôles galvanisées ondulées

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...), tant sur les parements extérieurs des constructions que sur les clôtures
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées...
- les moyens de fortune lorsqu'il s'agit de réaliser des bâtiments annexes, tels que clapiers, poulaillers ou autres abris
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable ; d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

2) Dispositions particulières

2.1) Aspects des constructions à usage d'habitation

2.1.1 - Murs extérieurs

A l'exception des travaux de confortement ou de reconstruction effectués sur une façade existante, les façades devront être réalisées dans des matériaux reprenant l'aspect, la teinte et l'appareillage de :

- la brique de terre cuite rouge-orangé,
- la pierre bleue,
- tout matériau d'aspect, d'appareil et de teinte rigoureusement identique à la brique de terre cuite rouge-orangé ou à la pierre bleue,
- le bardage bois,
- tout matériau imitant les matériaux repris ci-dessus nécessaires à la construction de type BBC ou HQE.

Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux constructions liées au réseau de distribution.

2.1.2 - Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les façades, pignons, bâtiments annexes et ajouts visibles de la rue doivent être traités en harmonie avec la construction existante principale.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux constructions, ni aux projets de type BBC ou HQE.

2.1.3 - Toitures

- Pente

Les toitures des constructions principales devront comporter au moins deux versants.

Toutefois sont autorisées :

- les toitures terrasses ou mono pente à condition qu'elles fassent partie intégrante de la composition d'ensemble
- les toitures terrasses ou mono pente qui permettent l'installation d'équipements photovoltaïques et solaires.
- les toitures terrasses ou mono pente destinées à être végétalisées
- les toitures mono pente lorsqu'il s'agit de vérandas, garages ou annexes de moins de 30 m² de SHOB, accolés à l'habitation principale.

- Couverture

Les pentes de ces toitures, sur façade ou sur pignon, doivent être couvertes de :

- tuiles de teinte uniforme dans la gamme du rouge-orangé au rouge bruni

- ardoise naturelle de teinte uniforme dans la gamme du gris sombre au noir bleuté
- tout autre matériau d'aspect, de teinte et d'appareillage similaire.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux toitures couvertes de panneaux solaires ou photovoltaïques, végétalisées ou destinées à recueillir les eaux pluviales.

Toutefois sont autorisés les bacs aciers dans les teintes noir/bleuté ou dans les teintes similaires à la couverture de l'immeuble principal, et imitant celle-ci.

- Ouverture

Pour les façades exposées à rue, les ouvertures en toiture ne sont autorisées que si elles sont constituées dans la pente même de la toiture (fenêtre de toit, verrière ...) ou de types lucarne (jacobine, capucine ou lucarne-pignon).

Les lucarnes doivent être de proportion verticale.

Les chiens assis sont interdits.

2.1.4 - Teintes

L'emploi des teintes vives, pouvant nuire à l'intégration des bâtiments dans leur environnement, est interdit.

2.2) Aspect des annexes à l'habitation

2.1.1 – Annexes à l'habitation de moins de 30 m² de SHOB

Murs extérieurs et couvertures

Les annexes visibles de la rue ou des espaces publics doivent être réalisées en matériaux identiques à ceux de l'habitation principale.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux dispositifs destinés aux économies d'énergie, ni aux serres d'agrément, ni aux vérandas vitrées, ni aux abris de jardin de moins de 12 m², ni aux piscines couvertes.

2.1.2 – Annexes à l'habitation de plus de 30 m² de SHOB

Pente

Les toitures des annexes à l'habitation de plus de 30 m² de SHOB devront avoir la même pente que celle de la construction principale.

Les toitures des constructions annexes devront être de même type et pente que la construction principale.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux dispositifs destinés aux économies d'énergie, ni aux vérandas, ni aux piscines couvertes.

Murs extérieurs et couvertures

Les annexes à l'habitation principale de plus de 30 m² de SHOB doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que celle-ci.

2.3) Aspect des autres constructions principales et annexes

Les murs apparents des constructions devront être réalisés :

- soit en usant de matériaux identiques à ceux autorisés pour les constructions principales à vocation d'habitat en terme d'aspect, de teinte ou de pose,
- soit en respectant les règles suivantes : à l'exception des rez-de-chaussée à vocation de commerce ou de service, les colorations naturelles des matériaux de façade, des enduits et des peintures doivent être dans des tons clairs et doux. Le blanc pur est interdit. Les couleurs vives doivent être limitées aux petites surfaces (menuiserie, ferronnerie...).

L'harmonie de ton entre les toitures et les façades est à respecter.

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

2.4) Clôtures

- **La hauteur** des clôtures est limitée :

- * à 1,50 mètres en front à rue,
- * à 2 mètres pour les limites séparatives latérales et en fond de parcelle.

- **Elles seront constituées :**

* **En front à rue**, d'un mur-bahut soit doublé de haies vives, soit surmonté de claires-voies (ferronnerie, grille ou pans de bois), soit accompagné des deux. Le mur-bahut aura une hauteur maximale de 1 mètre et sera constitué de matériaux traditionnels de pierre ou de brique ou d'un crépissage en harmonie avec la construction.

* **En limite séparative et en fond de parcelle**, elles peuvent être aussi constituées d'un mur plein (maçonnerie ou bois) donnant un aspect fini et s'harmonisant avec la construction principale, ou d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

1 - L'unité des clôtures sur les portions de rue concernées sera recherchée tant dans le choix des matériaux que dans la hauteur des murets et pilastres.

2 - Les clôtures végétales seront constituées exclusivement d'essences locales (voir annexe).

3 - Sont interdites : les clôtures en matériaux précaires, en plaque de béton ou pierre reconstituée, et en règle générale tout dispositif formant palissade ;
Toutefois, la pierre reconstituée, lorsque est d'un aspect similaire à la pierre naturelle, rencontrée localement (pierre grise ou bleue), pourra être autorisée.

4 - Les dispositions de l'alinéa 1 et 2 ne s'appliquent pas lorsqu'elles répondent à une nécessité tenant à un mode d'occupation particulier (un terrain de tennis, une activité marchande, industrielle, ou agricole ...)

2.5) Aménagement des abords

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, citernes recueillant les eaux pluviales, dépôts et autres installations de stockage, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques et être dissimulées derrière une haie végétalisée.

Les antennes paraboliques doivent être implantées en toiture. Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Les antennes paraboliques doivent être implantées le plus discrètement possible dans l'environnement.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Lorsque le réseau de télécommunications/électricité/télévision/radiodiffusion est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE IAU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques, et est définie ci-après par fonction. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

1 - Habitations

Il est exigé au minimum une place de stationnement par logement (y compris le garage).

Pour les lotissements ou groupes d'habitations, elle pourra être aménagée dans des aires de stationnement à l'extérieur des parcelles. Si une partie des places est couverte sous forme de batterie de garages, chaque batterie ne doit en aucun cas regrouper plus de 5 places.

2 - Activités

Pour les bâtiments à caractère commercial, de bureaux et de services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé), sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- . pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services.
- . pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

3 - Commerces

4 - Divers

Pour les établissements d'enseignement, il est exigé :

1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré.

Ces derniers doivent également comporter une aire de stationnement pour le stationnement des cycles et des cars de ramassage scolaire.

Pour l'ensemble des personnes âgées :

- . Inférieurs à 30 logements ou chambres : 1 place pour 70 m² de surface de plancher hors œuvre nette à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs ;
- . Egales ou supérieures à 30 logements ou chambres : 1 place pour 70 m² de surface de plancher hors œuvre nette pour les 30 premiers logements ou chambres, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs, et 1 place par 140 m² de surface de plancher hors œuvre nette pour les logements ou chambres supplémentaires.

5 - Transformation, extension ou changement de destination

- En cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher développées hors œuvre nette créées ;

- En cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement, la surface totale transformée développée hors œuvre nette sans déduction des surfaces de plancher initiales.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE IAU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par 50 m² de terrain. Les surfaces plantées d'arbres peuvent être d'un seul tenant. Tout arbre abattu doit être remplacé.
- Les plantations doivent être réalisées en même temps que les constructions.
- Les surfaces libres de toute construction et de toute aire de stationnement doivent être entretenues.
- Les surfaces imperméabilisées (enrobé, terrasse ...) ne devront pas dépasser 20 % de la surface libre de la parcelle.

- Par ailleurs,
 - * Sur tout terrain où sont édifiés des bâtiments collectifs à usage d'habitation, une superficie au moins égale à 20 % de la surface totale doit être aménagée en espaces libres communs (espaces, voies, places plantés ou engazonnés).
- La localisation des espaces libres communs et le traitement des surfaces (aires de jeux, gazon, plantations, parcours piétonniers ...) doivent être prévus de manière à favoriser la fonction jeu et une véritable intégration des espaces bâtis et non bâtis.
- Les dépôts et citernes visibles de la rue doivent être masqués par un écran de verdure.
- Les haies existantes, situées hors de l'emprise de la construction nouvelle, doivent être entretenues et maintenues ou remplacées par des essences locales équivalentes afin de recomposer une ambiance bocagère. Si leur mauvais état nécessite l'abattage, elles seront remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable au secteur de zone IAU est égal à 0,40.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux constructions ou aux aménagements des bâtiments et installations publics ou privés d'intérêt général.