

Titre III. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Chapitre I. Dispositions applicables à la zone 1AU

Les principes d'aménagement figurant aux orientations d'aménagement et de programmation devront être respectés.

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage industriel, d'activités et de bureaux,
Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités,
Les constructions isolées sur des unités foncières non bâties à usage d'abri pour animaux,
L'ouverture et l'exploitation des carrières,
Les constructions, installations et aménagements à usage agricole,
Les terrains de camping, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les parcs d'attraction, les Habitations Légères de Loisirs (HLL),
Les constructions à usage hôtelier,
Les terrains de stationnement de caravanes.

Article 1AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation 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 de programmation et le présent règlement.

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les affouillements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention, de création de piscine ou de réserve incendie.

Les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, bassins de rétention ou de réserve à incendie.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article 1AU 3 Accès et voirie.

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

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, peut être interdit.

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination, et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile etc.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une emprise minimale totale de 6m et satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les voies nouvelles de plus de 50m se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. L'aire de retournement doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours etc.

Article 1AU 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle ou par opération d'aménagement avant d'être rejetées dans le milieu naturel. Celles-ci devront avoir subi si nécessaire un traitement limitant l'impact sur le milieu naturel (désuilage, dégraissage, etc.).

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Article 1AU 5 Caractéristiques des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 1AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales:

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 3m.

Cas particuliers:

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Article 1AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales:

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative 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 trois mètres.

Cette distance peut être ramenée à 1m dans le cas d'abris de jardins d'une surface de plancher de moins de 10m².

Cas particuliers:

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public peuvent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimal d' 1m.

L'implantation des éoliennes devra respecter une distance égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3m.

Article 1AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

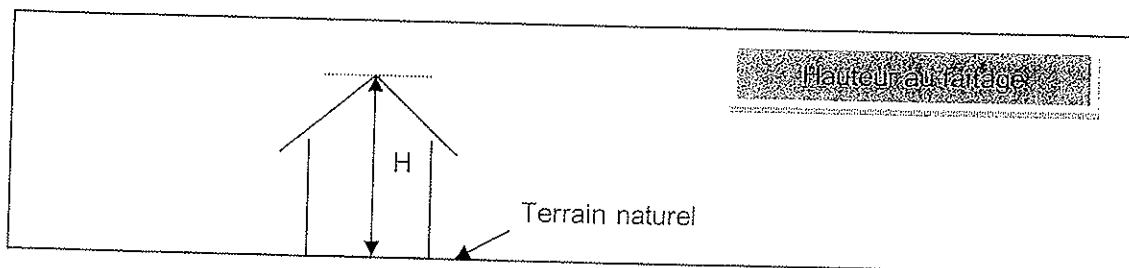
Non réglementé.

Article 1AU 9 Emprise au sol

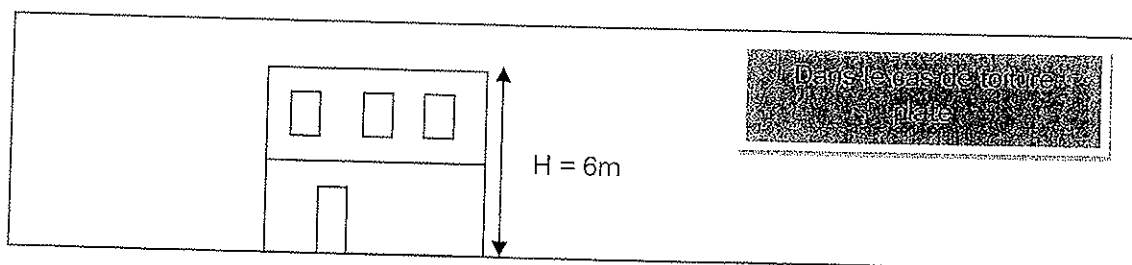
Non réglementé.

Article 1AU 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres mesurés à l'aplomb du faîtage des toitures par rapport au sol naturel, tout élément de structure et infrastructure exclus (cf. schéma ci-dessous).



Dans le cas de toitures plates, cette hauteur ne devra pas dépasser 6m.



Ces règles pourront ne pas s'appliquer :

- aux constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public.

La hauteur totale est mesurée entre le faîtage et le point le plus bas du niveau du sol naturel.

Article 1AU 11 Aspect extérieur

Toute construction devra respecter le style local.

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels les briques creuses, les parpaings, les carreaux de plâtre, doivent être obligatoirement recouverts d'un parement (briques, pierres etc...), d'un enduit ou d'un bardage en bois sur leur face extérieure.

Les teintes d'enduit se rapprocheront de la couleur des matériaux naturels : brique, silex, bauge (couleur ocre pierre ou sable) en évitant les teintes trop claires. (Voir les RAL indiqués en annexes).

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes et portails) seront peintes de couleur uniforme et non vive (voir les RAL sur le nuancier disponible en mairie).

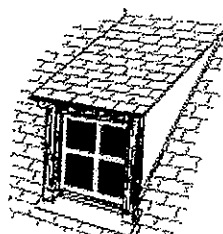
Vérandas et verrières : les matériaux d'aspect translucide sont autorisés.

Toitures

Pente des toitures

Pour toute construction nouvelle, les toitures seront de préférence à deux pentes. Dans le cas d'annexes et extensions, des pentes inférieures aux pentes des constructions principales peuvent être autorisées.

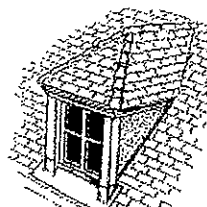
Les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspects des modèles traditionnels existants. Les lucarnes autorisées sont : les lucarnes rampante, jacobines, capucine, normande, ou pendante. Les châssis de toit sont autorisés à condition d'être encastrés.



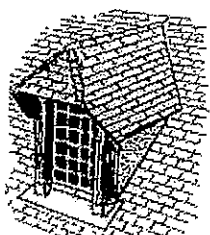
lucarne rampante
ou en chien couché



lucarne à deux pans
dite jacobine, en
bâtière ou à cheval



lucarne à croupe,
dite capucine ou
"à la capucine"



lucarne à demi-croupe,
dite normande



lucarne pendante, dite
meunière, ou gerbière

Les chiens assis sont interdits.

Dans le cas de construction en limite séparative, les débords de toiture le long de cette limite sont interdits et les écoulements des eaux pluviales, si besoin, seront assurés par des gouttières de type « Havraise ».

Dans les combles, il ne sera aménagé qu'un niveau habitable.

Matériaux et couvertures

Les matériaux de couverture autorisés sont : le chaume, la tuile plate, l'ardoise naturelle, la tuile mécanique, et les matériaux similaires d'aspect et de pose.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Pour les pentes de toitures inférieures à 35°, les toitures métalliques sont autorisées. Se référer au nuancier disponible en mairie concernant les couleurs.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées aux abris de jardin.

Vérandas et verrières : les matériaux d'aspect translucide sont autorisés.

Les clôtures

Les coffrets EDF - GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer dans la composition des clôtures.

Il est rappelé que les clôtures sont soumises à déclaration.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures des constructions devront constituer des ensembles homogènes composés :

- De haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillage d'une hauteur maximum de 1,50m, (se référer à l'annexe du règlement pour connaître les essences locales)
- De murs pleins en pierres appareillées ou crépi, d'une hauteur maximum de 1,50m.
- De murs bahuts (murs surmontés d'une grille) doublés d'une haie d'essences locales, l'ensemble d'une hauteur maximum de 1,50m.
- De grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales ;

L'emploi de plaques de béton revêtues ou non est prohibé en bordure des voies et lorsqu'elles sont visibles de l'espace public. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit est interdit (parpaings, briques creuses etc.).

Divers

Les citernes de combustibles ou de récupération des eaux pluviales seront implantées de manière à être le moins visible de la voie publique.

Les pompes à chaleur devront obligatoirement être accolées aux constructions principales et à plus de 3m des limites séparatives.

Article 1AU 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Les constructions à usage d'activité doivent justifier d'un nombre suffisant de places de stationnement, nécessaires à leur bonne marche.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules de transport des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il doit être aménagé sur le terrain au minimum et à raison de 25m² par emplacement :

Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher, (en arrondissant à l'unité supérieure),

De plus, toute opération de plus de 3 logements (lotissement, permis groupé...) devra prévoir au minimum sur l'espace commun, 0,5 place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher autorisée (en arrondissant à l'unité supérieure),

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ou à des services publics.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Traitement des aires de stationnement

De préférence, les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux absorbants.

Article 1AU 13 Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de mêmes essences.

Les surfaces aménagées en espaces verts devront présenter un traitement végétal de qualité et diversifié associant pelouses et arbustes, arbres à petit, moyen et grand développement.

Elles devront représenter au minimum 50% de l'unité foncière. Cette règle ne s'applique pas à l'unité foncière d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire groupé.

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AU 14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article 1AU 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AU 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.