

TITRE 3

REGLEMENT DES ZONES D'URBANISATION FUTURE

CHAPITRE 1 ZONE A U h

Caractère du territoire concerné

Cette zone correspond aux parties du territoire destinées à une urbanisation future à court terme pour l'habitation. Les parties de zone AUh bordent ou complètent les milieux urbains (zones UH).

Les aménagements doivent s'intégrer dans une organisation d'ensemble de la zone et respecter la cohérence urbaine, et la continuité des équipements publics (voiries, réseaux divers, espaces publics).

Les équipements nécessaires seront pris en charge par les aménageurs, lorsqu'ils sont la conséquence directe du projet, soit par réalisation de travaux, soit par des participations financières (L 332.6.1). Un programme d'aménagement d'ensemble institué par l'article L 332.9 du Code de l'Urbanisme peut être mis en oeuvre lorsque la destination du projet comporte plusieurs objectifs.

A terme, cette zone pourra être classée en zone UH2.

Article AUh 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

- les nouvelles constructions et installations à usage industriel,
- les lotissements à usage d'activités économiques,
- les nouveaux sièges d'exploitation agricole et les bâtiments agricoles,
- les installations classées, autres que celles admises sous les conditions fixées à l'article AUh 2,
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs et les terrains affectés à leur accueil,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les installations et travaux divers suivants, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :
 - . les dépôts de véhicules
 - . les parcs d'attraction ouverts au public

Article AUh 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

- Les installations classées, compatibles avec le caractère de la zone et qui ne sont soumises qu'à déclaration, les constructions et installations liées à une activité, culturelle ou de loisirs, les constructions à usage hôtelier, de bureaux, de service, de commerce de proximité, ainsi que les constructions mixtes de ces usages et d'habitation, à condition :

. que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, incommodité),

. que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes, les autres équipements collectifs et d'une manière générale avec le caractère de la zone.

- Les constructions isolées, les lotissements et aménagements de toute nature (y compris les annexes et les piscines) admis dans la zone sont autorisés à condition que les travaux d'équipement internes rendus nécessaires par l'opération soient pris en charge par les constructeurs, les lotisseurs ou les aménageurs et à qui il pourra être demandé une participation pour la réalisation des équipements publics (cf. annexe du règlement).

• Les constructions isolées pour l'habitation à condition que :

- l'îlot de propriété dans lequel se situe le terrain destiné à recevoir la construction ait une superficie inférieure à 3 500 m² (l'îlot de propriété est constitué par la parcelle ou par l'ensemble des parcelles contiguës dans la zone AUh appartenant à un même propriétaire. Il s'apprécie avant division en vue de construire).

- l'implantation de la construction ne compromette pas le développement cohérent ultérieur de la zone.

Article AUh 3 – Conditions de desserte et d'accès aux voies

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 le fonds voisin. Cet accès devra préserver la sécurité routière. A défaut, l'autorisation de construire pourra être refusée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à préserver la sécurité routière ; à ce titre ils peuvent être limités.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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 nouvelles publiques ou privées de plus de 150 m en impasse sont interdites.

Les voies nouvelles publiques ou privées de plus de 30 m se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

Article AUh 4 – Conditions de desserte par les réseaux

§ 1 Eau potable

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction le nécessitant ainsi que pour toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

§ 2 Assainissement

1/ Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsqu'il existe, ou dès la réalisation de celui-ci.

A défaut de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis (cf. annexe du règlement). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement de la construction au réseau collectif quand celui-ci se réalise.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être conforme aux règlements en vigueur (hygiène et salubrité publique).

L'évacuation des eaux non traitées dans les rivières, fossés, égouts ou caniveaux d'eaux pluviales est interdite.

2/ Eaux pluviales

A défaut de réseau public, l'aménagement ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement

des eaux. Le propriétaire doit réaliser les dispositifs rendus nécessaires par l'aménagement envisagé.

§ 3 Electricité

La création, l'extension des réseaux de distribution existants ainsi que les nouveaux raccordements seront réalisés soit en souterrain, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Article AUh 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle à l'article AUh 5.

Article AUh 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent s'implanter :
 - soit en retrait avec un minimum de 4 mètres,
 - soit dans le respect d'une cohérence architecturale pour les ensembles immobiliers (notamment les constructions groupées ou les lotissements).
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite de propriété lorsque la hauteur de la construction projetée est inférieure à 4 mètres (la hauteur se mesure dans le respect de l'article 10),
- soit en retrait à une distance égale ou supérieure à 3 mètres,

Une règle d'implantation différente peut être admise dans les opérations groupées et les ensembles immobiliers, en raison de caractéristiques d'urbanisme ou d'harmonie architecturale.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUh 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle à l'article AUh 8.

Article AUh 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 30 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUh 10 - Hauteur des constructions

§ 1 - Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

§ 2 - Hauteur maximum

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes, sans excéder 8 mètres. Toutefois cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article AUh 11 - Aspect extérieur

Rappel : article R 111-21 du Code de l'Urbanisme (annexe du règlement).

Les constructions devront s'adapter au tissu local existant (trame parcellaire et volumétrie des constructions voisines). Elles devront également soit respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle du bourg et s'accorder avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter les terrassements extérieurs, soit s'inspirer de l'expression architecturale contemporaine s'intégrant naturellement à l'environnement existant.

A ce titre sont interdits :

- la juxtaposition de constructions qui constituent un ensemble bâti de plus de 30 m de longueur,
- le blanc, le noir et les couleurs criardes pour le gros œuvre,
- l'emploi à nu, des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts,
- l'usage de la tôle non prélaquée,
- les pignons et murs mitoyens laissés à nu, sans traitement esthétique, à la suite d'une démolition,
- les toitures monopente d'une construction de plus de 2,50 m de hauteur non adossée à un bâtiment existant,
- les clôtures de façade sur rue en murs pleins ou bahuts dont la hauteur est supérieure à 1,50 mètre.

Article AUh 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les besoins en emplacements de stationnement sont précisés en annexe du règlement.

Article AUh 13 - Espaces libres – Plantations

Toute opération à usage d'habitation de plus de 2 logements devra comporter au moins 10 % d'espaces verts.

Des arbres en alignement seront plantés sur un trottoir des voies nouvelles.

Les aires de stationnement publiques ou privées liées ou non à une activité économique doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m² de stationnement.

Les plantations existantes notamment les haies doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article AUh 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C. O. S.

*PLU approuvé le 18/04/2005 - opposable le 20 mai 2005
Révision simplifiée 1, 2 et 3 et modification 1 approuvées le 25/04/2008 – PLU opposable le 6 juin 2008*