

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre I : Règlement applicable aux zones AU

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les ouvertures de carrières ou leur extension,
- Les dépôts,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les constructions nouvelles à destination d'exploitations agricoles ou forestières,
- Les constructions à destination d'activités industrielles et artisanales ;
- Les constructions à destination d'entrepôts liés à une activité industrielle ou artisanales.
- Les panneaux solaires disposés au sol.
- Les Installations classées pour la protection de l'environnement excepté celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

1. Dans les zones AU des Maillets, de La Piat et de l'Epenay, l'urbanisation est autorisée à la condition de se réaliser sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble et de respecter les principes d'organisation définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (cf. document 3 du PLU).
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.
3. Les annexes (garage, abri de jardin, ...) sont autorisées à la condition d'être intégrées ou accolées à la construction principale. En cas d'impossibilité technique avérée, les garages isolés pourront être autorisés.
4. Les affouillements et exhaussements de sols ne sont autorisés qu'à la condition d'être expressément liés à une construction autorisée.
5. Dans le périmètre d'étude du PPR affiché aux documents graphiques, les constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations du PPR annexé au P.L.U. sauf dans certaines zones du PPR (1.01, 1.02, 1.03, 1.04) les constructions nouvelles sont interdites en raison des risques trop importants

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage de 4 mètres de large instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement ne doivent pas excéder une pente de 10%. Le pourcentage peut être porté à un maximum de 15% en cas de réalisation de rampe chauffante ou couverte.

2. Voirie

Sauf impossibilité résultant de l'état antérieur des lieux, les constructions et installations nouvelles doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du déneigement et de la sécurité civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation qui requiert une alimentation, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

2.2. Eaux pluviales

Les réseaux d'eaux pluviales devront être raccordés au réseau public quand il existe.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau public, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales ; le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

3. Réseaux secs

Les réseaux secs (électricité, téléphone, ...) doivent être réalisés en souterrain

Toute construction installation nouvelle devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures adaptées à la desserte des bâtiments et/ou des installations, en communications électroniques très haut débit (fourreaux...).

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

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

Sauf indications de recul portées au règlement graphique (les constructions peuvent être implantées sur ou au-delà de ce recul), les constructions devront s'implanter, au nu du mur de façade, avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'axe des voies. Cette distance est à considérer par rapport à l'axe des voiries internes aux opérations.

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

Sauf indications de recul portées au règlement graphique (les constructions peuvent être implantées sur ou au-delà de ce recul), la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative d'au minimum 3m. Cette distance est à considérer par rapport aux limites internes de chaque lot des opérations.

Cette distance minimale, pourra être réduite d'un mètre pour les débords de toitures et balcons.

Pour les annexes au volume principal, celles-ci peuvent s'implanter sur les limites séparatives, mais la hauteur du bâtiment est limitée à 4,50m au faîtage.

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

Pour la zone des Maillets :

Sauf exception due à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur, les constructions non contiguës sur un terrain appartenant au même propriétaire, doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des bâtiments voisins soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut.

Cette distance est réduite de moitié si les parties de constructions en vis à vis ne comportent pas de pièces habitables, mais ne peut être inférieure à 4 mètres.

Pour les zones de La Piat et de l'Epenay :

L'implantation des constructions situées sur une même propriété est libre.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est mesurée au faîtage au-dessus du terrain naturel avant travaux (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus)

La hauteur maximale est fixée sur les documents graphiques par l'index « ht », où par exemple « ht 13 » signifie que la hauteur est limitée à 13 mètres.

En l'absence d'index, la hauteur maximale ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage au-dessus du terrain naturel avant travaux.

Les annexes au volume principal peuvent s'implanter sur les limites séparatives ; la hauteur du bâtiment est limitée à 4,50m au faîtage jusqu'à une distance de 4 mètres de la limite.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Un cahier de prescriptions architecturales est disponible et annexé au règlement écrit du PLU

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini, et ce y compris pour les murs de soutènement.

1. Maçonnerie

Les parties en maçonnerie doivent être traitées (en association ou non) :

- Pierres,
- enduits grossiers au mortier de chaux avec sable de carrière,
- enduits lisses.

2. Bardages de façade en bois

Les bardages doivent être constitués de planches disposées verticalement et en bois.

Lorsque le bardage est associé à de la maçonnerie enduite ou en pierre, le bardage sera positionné en partie supérieure de la construction.

3. Menuiseries

Toutes les menuiseries extérieures y compris volets et portes de garages doivent être en bois ou aluminium ou PVC aspect bois.

4. Garde-corps

Les garde-corps de balcons, terrasses et escaliers doivent être réalisés en bois ou ferronnerie. Ils seront composés d'éléments ou barreaux disposés verticalement.

5. Couleurs

- En façades

Les enduits doivent être de teinte ocrée, gris clair

Les enduits et encadrements de baies seront dans la gamme des ocres naturels.

- Les menuiseries et gardes corps

Les menuiseries des ouvertures seront dans les tons "châtaignier" ou "chêne".

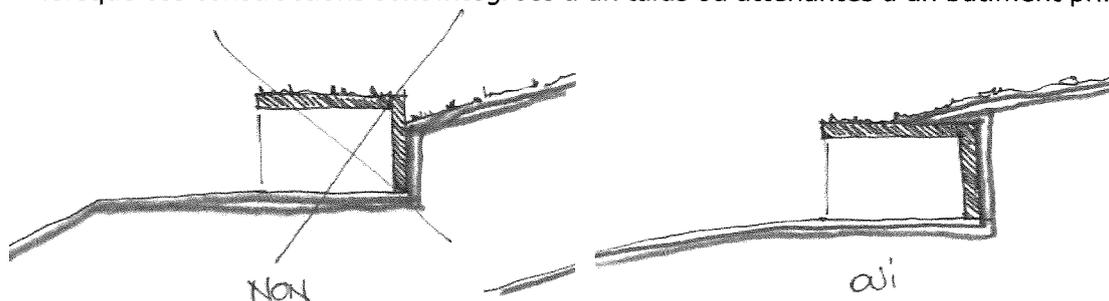
- Les ferronneries seront de couleur noir, gris anthracite, marron foncé ou vert foncé.

6. Toitures

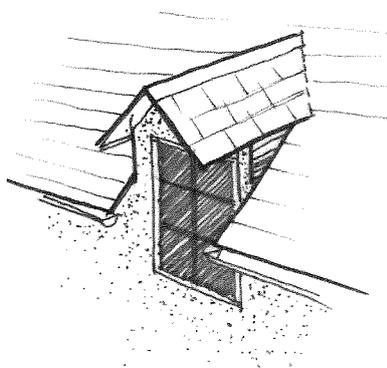
- a) Sauf exception due à la conservation d'un bâtiment dans son volume antérieur, les toitures doivent obligatoirement être à deux pans inclinés à l'identique des constructions les plus proches.

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour les constructions annexes contiguës au bâtiment principal, avec pente identique à celle de ce dernier.

Des toitures-terrasses engazonnées sont autorisées pour des annexes, garages ou appentis dont la hauteur au point milieu de la façade aval n'excède pas 4 m, et seulement lorsque ces constructions sont intégrées à un talus ou attenantes à un bâtiment principal.



- b) Ouvertures : Seules les lucarnes à toiture deux pans dont la façade se situe dans le même plan que la façade du bâtiment, et les fenêtres de toitures de surface inférieure à 1,5 m² sont autorisées.



Toutes les excroissances techniques (cheminées, édicules ascenseurs, sorties cheminées, etc...) recevront une couverture à deux pans.

- c) Les toitures des nouvelles constructions doivent posséder une pente de 45 %.

- Toutes les toitures doivent être de couleur gris graphite.
- Les panneaux solaires devront être intégrés au plan de la toiture.

7. Clôtures

Rappel :

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L422.2 du Code de l'Urbanisme).

Peuvent être réalisées soit :

- des barrières de bois,
- des murets maçonnés en pierres apparentes, surmontés ou non de grillage
- des grillages de teintes vert foncé, gris, marron foncé

Tant en bordure des voies que sur les limites séparatives, la partie minérale de la clôture ne doit pas excéder 0,40mètre pour les murs supports d'une clôture, ou 0,90 mètre pour les murs maçonnés en pierre apparente : la hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,20mètre. L'emploi de fil de fer barbelé est prohibé.

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La dimension à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 5m * 2.5m.

Il est exigé :

- a) Pour les constructions nouvelles ou les aménagements de bâtiments existants à destination d'habitation :
 - 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement
- b) Pour les surfaces commerciales :
 - 1 place pour 25 m² de surface de vente ou d'exploitation.
- c) Pour les bureaux :
 - 1 place pour 20 m² de surface de plancher.
- d) Pour les hôtels et les résidences de tourisme :
 - 2 places pour 3 chambres ou 3 unités d'habitation.

Pour les hôtels-restaurants, les deux règles précédentes ne sont pas cumulatives ; c'est la plus exigeante qui s'applique.

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise, fait réaliser ou acquiert les dites places.

En cas d'impossibilité technique d'appliquer les dispositions contenues dans les alinéas 1 et 2, il sera fait application de l'article L421.3 du Code de l'Urbanisme concernant la participation financière du constructeur proportionnelle au nombre de places non réalisées.

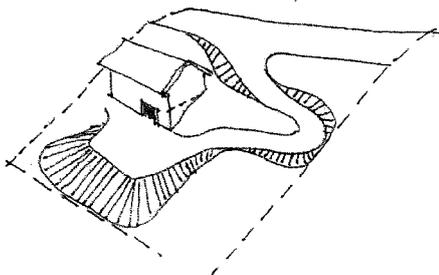
ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'ensemble des terrassements occasionnés par la réalisation des constructions devra être ré-engazonné.

Les plantations devront être réalisées avec des essences existant naturellement sur le site.

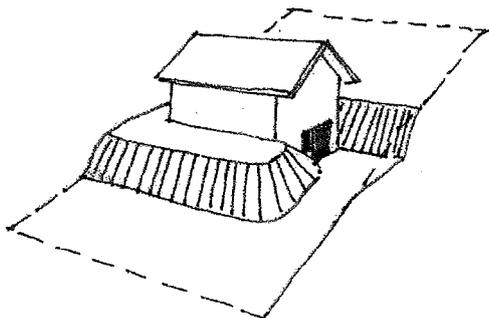
L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de réduire au maximum les mouvements de terre. Les affouillements et exhaussements liés aux aménagements extérieurs n'excéderont pas +2m00 ou - 2m00.

Les remblais du pourtour de la construction devront reprendre la pente du terrain naturel.



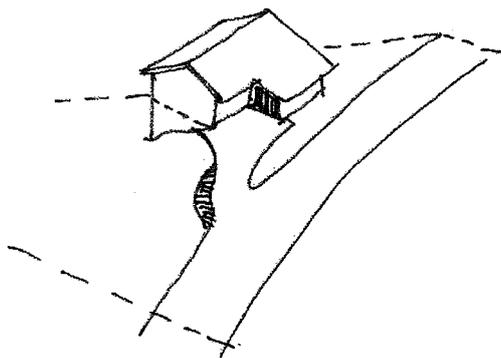
NON :

1 : terrain consommé par le terrassement dû à l'accès au garage : aires de loisirs (terrasses, jeux, potager...) limitées.



NON :

2 : terrain pénalisé par la plate-forme et l'accès au garage. Le terrassement sectionne la propriété et impose des murs de soutènement ou enrochements massifs. La partie aval reste peu exploitable depuis la maison.



OUI :

3 : accès et stationnement situés à proximité de la voirie : coût limité. Le terrain reste disponible.

Les ouvrages de soutènement et d'aménagement du site devront présenter un aspect pierre ou bois et être en harmonie avec la construction principale.

Les ouvrages de soutènement et d'aménagement du site devront présenter un aspect pierre ou bois et être en harmonie avec la construction principale

L'implantation des constructions devra permettre la conservation des bosquets ou leur reconstitution dans les

emprises indicatives figurant au plan.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

non réglementé