

Chapitre II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone AU est une zone d'urbanisation future qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur. La zone AU a une vocation principale d'habitat.

Le secteur AU présente :

- le secteur AUa, au Nord-Ouest du bourg, à vocation principale d'habitat,
- le secteur AUb, au Sud-Ouest, à vocation principale d'habitat
- le secteur AUy secteur de Malzaize, à vocation principale d'activités commerciales et artisanales

Plusieurs de ces secteurs sont affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron). Les espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Les constructions non prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur ou non fixées à l'article 2.
- 1.2 - Les constructions et installations à usage agricole, artisanal ou industriel, sauf celles fixées à l'article 2.
- 1.3 - Dans le secteur AUy, les habitations non fixées à l'article 2
- 1.4 - Le stationnement de caravanes de plus de trois mois
- 1.5 - Les terrains aménagés pour camping ou stationnement des caravanes et les installations afférentes.
- 1.6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
- 1.7 - Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques
- 1.8 - Les installations et constructions dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), (sauf les installations nécessaires aux aménagements hydrauliques et les

aménagements paysagers, ou permettant de lever ou de réduire le risque d'effondrement de cavité souterraine.)

- 1.9 - Le comblement des mares

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

Peuvent être autorisés:

- 2.1 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement, et qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- 2.2 - Sauf dans le secteur AUy, les constructions à usage principal d'habitat, prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupement de constructions, etc.), portant sur l'ensemble de chaque secteur, et respectant les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement.

Le constructeur ou le lotisseur prend à sa charge la réalisation des équipements propres à l'opération d'aménagement d'ensemble, sans préjudice des participations éventuellement exigibles au titre des articles L.332.6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- 2.3 - Dans le secteur AUy, les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales, prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupement de constructions, etc.), portant sur l'ensemble de chaque secteur, et respectant les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement. Les constructions d'habitations sont admises si elles sont liées aux activités (gardiennage, par exemple).

Le constructeur ou le lotisseur prend à sa charge la réalisation des équipements propres à l'opération d'aménagement d'ensemble, sans préjudice des participations éventuellement exigibles au titre des articles L.332.6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- 2.4 - Sauf dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), l'agrandissement des constructions existantes pour un usage principal d'habitat et d'équipements publics, (ou un usage commercial ou de service ne dénaturant pas, par leur ampleur, la vocation principale d'habitat, à condition de ne créer aucune nuisance pour le voisinage et à condition d'être compatibles avec les infrastructures existantes).
- 2.5 - Dans le secteur AUy, l'agrandissement des constructions existantes pour un usage d'activités commerciales ou artisanales.
- 2.6 - Les équipements publics nécessaires au fonctionnement de la zone
- 2.7 - Les installations nécessaires aux aménagements hydrauliques et les aménagements paysagers, ou permettant de lever ou de réduire le risque d'effondrement de cavité souterraine.

Article AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont toutes les caractéristiques correspondent à sa destination.
- 3.2 - L'accès automobile aux constructions situées dans le secteur AUa se fera uniquement par des voies internes au secteur (largeur de chaussée 4m), offrant une continuité entre le chemin vicinal ordinaire n°6 et le chemin vicinal ordinaire n°1.
- L'accès automobile aux constructions situées dans le secteur AUb se fera uniquement par des voies internes au secteur (largeur de chaussée 5m), ne débouchant que sur une seule sortie sur la voie communale n°2.
- Pour le secteur AUy, les accès direct sur la RD6015 sont interdits.
- 3.3 - Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour (rayon de giration : 8m minimum)
- 3.4 - L'accès automobile au terrain sera réalisé par une entrée charretière ménageant un recul de 5m minimum entre la chaussée et le portail.
- 3.5 - En cas de garage en sous sol, la pente de la rampe d'accès au garage ne devra pas être supérieure à 15%.
- 3.6 - L'accès piéton aux constructions se fera par l'intermédiaire de trottoirs situés de chaque côté des chaussées, dont l'un aura une largeur minimale de 1,5m.
- 3.7 - Toutes les voies et chemins seront conçus pour assurer l'accessibilité aux handicapés physiques.

Article AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Sauf dans le secteur AUy, le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

Dans le secteur AUy, les constructions le nécessitant doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome, conformément au schéma d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur.

4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales est obligatoire, s'il est existant, et selon son degré de saturation qui sera vérifié au préalable.

En l'absence de réseau public, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires, y compris 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, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent mesurer l'écoulement des eaux pluviales vers l'extérieur de la propriété, pour ne pas risquer d'occasionner de désordres à l'aval.

Dans le cas où un bassin de retenue doit être réalisé, il sera dimensionné pour contenir les eaux pluviales d'occurrence centennale. Son débit de fuite maximal sera calculé sur la base de 2litres/seconde par hectare aménagé.

4.4 **ELECTRICITE - TELEPHONE**

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

Article AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

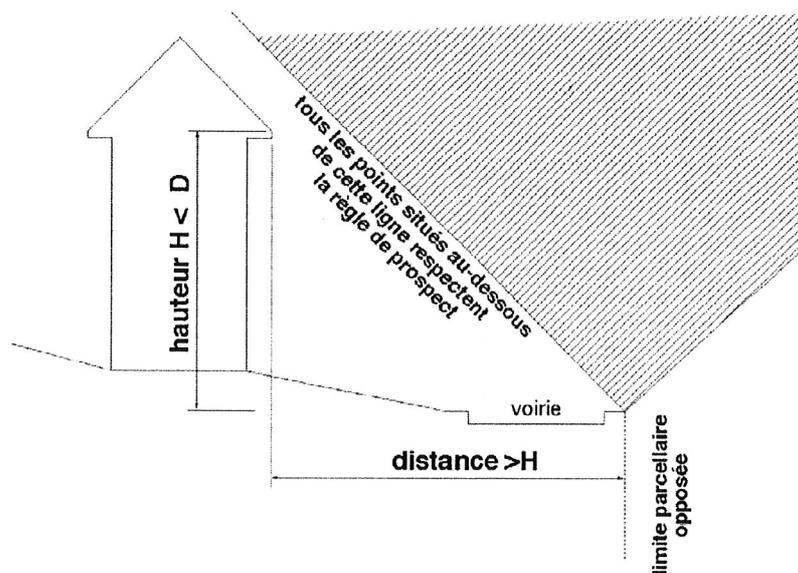
Dans le secteur AUy, la surface minimale des terrains est fixée à 1500m².

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

- 6.1 Les constructions de plus de 15m² de surface hors œuvre nette ou de plus de 2,5m de hauteur à l'égout doivent être implantées en retrait minimal de 3 m par rapport à la limite séparative de la voie publique.

Les constructions de moins de 15m² de surface hors œuvre et de moins de 2,5m de hauteur à l'égout peuvent être implantées sur la limite séparative de la voie publique.

- 6.2 La distance séparant la construction de l'alignement opposé ne doit pas être inférieure à la différence de hauteur.

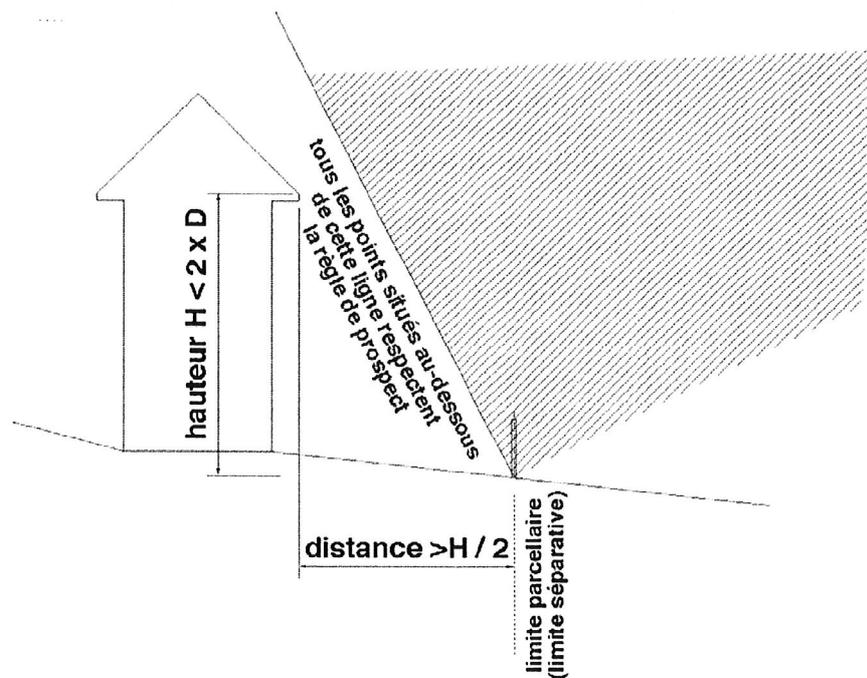


- 6.3 Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 75m par rapport à l'axe de la RD6015.

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

Les constructions doivent être implantées:

à une distance minimale en tout point de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($D > H/2$) avec un minimum de 1,50m.



Cette condition ne concerne pas les abris de jardin de moins de 12m² de surface hors œuvre brute (SHOB) et de moins de 2,5m de hauteur, qui peuvent être implantés jusqu'en limite de propriété.

- 7.3 En cas d'espace boisé classé (EBC) les constructions d'habitation doivent s'en éloigner de plus de 15 m.

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

Pas de prescription spéciale

Article AU 9 - Emprise au sol des constructions

Pas de prescription spéciale

Article AU 10 - Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur de toute construction, y compris sur terrain en pente, ne devra pas, en tout point du terrain, excéder:

- ni un étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble habitable.
- ni 10m.

La hauteur est mesurée verticalement en tous points à partir du sol existant, cheminées et autres superstructures exclues.

Article AU 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au 1 de l'article R. 123-11

11.1 - Généralités

- 11.1.1 Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux

projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

11.1.2 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

11.1.3 En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de constructions existantes de qualité ou de constructions d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.2 **Adaptation au sol**

11.2.1 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.2 Sur les terrains horizontaux, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.2.3 Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol (c'est à dire ne pas nécessiter de remblais ou d'affouillements d'une hauteur supérieure à 1,50m par rapport au terrain naturel)

11.3 **Aspect**

11.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens.

11.3.2 Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans et faux marbre sont interdits, sauf en cas d'extension bien intégrée à une maison de style particulier (type anglo-normand par exemple). On pourra utiliser les clins en façade, notamment sur les pignons aveugles pour diminuer leur importance.

11.4 **Toitures**

11.4.1 Les toitures des habitations doivent comporter au moins deux pentes. Ces pentes seront supérieures à 40°, sauf en ce qui concerne les petits appentis ou annexes (vérandas par exemple), pour lesquels une pente unique et/ou plus faible est admise. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

11.4.2 Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site et justifiant d'objectifs appropriés au développement durable

11.4.3 Les toitures dépasseront de 0,20m l'aplomb extérieur des murs pignons sauf dans le cas de mise en œuvre d'une technique ne le prévoyant pas et permettant d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment

11.4.4 Les toitures dépasseront, à l'égout (gouttière non comprise), de 0,30m l'aplomb extérieur des murs extérieurs, sauf dans le cas de mise en œuvre d'une technique ne le prévoyant pas et permettant d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment

11.4.5 Pour les constructions à usage artisanal ou industriel, les toitures de faible pente sont acceptées.

- 11.4.6 Par exception aux articles précédents, en cas d'extension d'une construction, les nouvelles toitures devront tenir compte des volumes et des matériaux existants s'ils sont de qualité.
- 11.4.7 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées avec des matériaux traditionnels (naturels ou présentant le même aspect). Des matériaux différents (zinc, inox,..) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas.
- 11.4.10 Pour les constructions à usage artisanal, les matériaux de couverture seront de couleur foncée ardoise ou tuile.
- 11.4.11 Les capteurs solaires sont autorisés, s'ils sont intégrés aux volumes du bâtiment (c'est à dire situés dans le plan des murs ou de la toiture)

11.5. Clôtures

- 11.5.1 Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.
- 11.5.2 Les clôtures en plaques préfabriquées sont interdites, sauf en soubassement sur une hauteur maximale de 0,5m.
- 11.5.3 Les clôtures pourront être constituées de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...). En cas de pose de grillage, celui-ci devra être implanté en limite de propriété.

Article AU 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé pour les constructions à usage d'habitat deux places par unité de logement, sur le terrain privatif.

Article AU 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1 Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces libres des aires de stationnement devront être plantés et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100m² de terrain.
- 13.3 Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre pour 200m² de surface.
- 13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence locale.

- 13.5 Les espaces classés boisés figurant aux plans correspondent à des espaces généralement boisés. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article AU 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

- 14.1 Le COS applicable dans les secteurs AUa et AUb est de 0,40.
- 14.2 Le COS applicable dans le secteur AUy est de 0,50.