

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Qualification de la zone

Les zones à urbaniser (zones AU) correspondent à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans chacun de ces secteurs, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur.

Les secteurs AUh1 et AUh2 ont pour vocation principale d'habitat.
Le secteur AUh3 a une vocation d'habitat avec mixité.

Section I - nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Les constructions non prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble du secteur, ou non fixées à l'article 2.

1.2 Les terrains de camping, les terrains de caravanes et le stationnement des caravanes.

1.3 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines (hachures verticales marron), toutes les occupations du sol à l'exception de celles qui sont visées à l'article 2.

1.4 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation par ruissellements (hachures horizontales bleues), toutes les occupations du sol à l'exception de celles qui sont visées à l'article 2. Sont toujours interdits :

- Les changements de destination des constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondations ;
- Les remblais et modifications du terrain naturel de quelque nature que ce soit sauf pour la réalisation d'ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés ;
- Les parkings recevant du public.

1.5 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés.

1.6 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.7 Les dépôts de matériaux ou de déchets.

1.8 Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.

Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

2.1 Dans les secteurs AUh1 et AUh2, les constructions à usage principal d'habitat (ou à usage commercial, artisanal ou de bureau ne dénaturant pas, par leur ampleur, la vocation principale d'habitat, et n'entraînant pour le voisinage aucune incommodité ni risque) prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur un ensemble de terrains « homogène », sous réserve pour le reste du secteur de s'urbaniser correctement et de garantir un aménagement d'ensemble global cohérent et une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti environnant.

2.2 Dans le secteur AUh3, les constructions à usage principal d'habitat (ou à usage commercial, artisanal ou de bureau ne dénaturant pas, par leur ampleur, la vocation principale d'habitat, et n'entraînant pour le voisinage aucune incommodité ni risque) prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur l'ensemble du secteur.

En application du 4° de l'article L123-1-5 :

- Au moins 30% des logements créés devront être des logements locatifs, adaptables aux seniors.

2.3 L'extension ou le changement de destination des bâtiments existants, y compris leurs annexes non jointives.

2.4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.5 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines (hachures verticales marron), seuls sont autorisés :

- L'agrandissement mesuré des constructions existantes (y compris sous forme d'annexes jointives ou non jointives), à l'exclusion des établissements recevant du public, sans création de nouveaux logements ;
- La reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf les constructions détruites à la suite d'un effondrement de cavités souterraines), y compris leur agrandissement mesuré, sans création de nouveaux logements ;
- Les voiries et équipements liés ;
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.6 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation par ruissellements (hachures horizontales bleues), seuls sont autorisés :

- L'agrandissement mesuré des constructions existantes (y compris sous forme d'annexes jointives ou non jointives), à l'exclusion des établissements recevant du public, sans création de nouveaux logements. Les planchers des agrandissements devront être rehaussés de 30cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues (ou un évènement centennal), ou à défaut de la cote du terrain naturel. Les agrandissements seront implantés en s'éloignant du point bas du talweg ;
- La reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf les constructions détruites à la suite d'une inondation), à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues (ou un évènement centennal), ou à défaut de la cote du terrain naturel ;
- L'aménagement des combles ou la création d'un nouvel étage des constructions existantes à usage d'habitation dès lors qu'il n'augmenta pas le nombre de logements ;

- Les changements de destination à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation ;
- Les voiries et équipements liés ;
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.7 Les aménagements et travaux (notamment les affouillements et exhaussements de sols) ayant pour objet de réduire les risques naturels.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

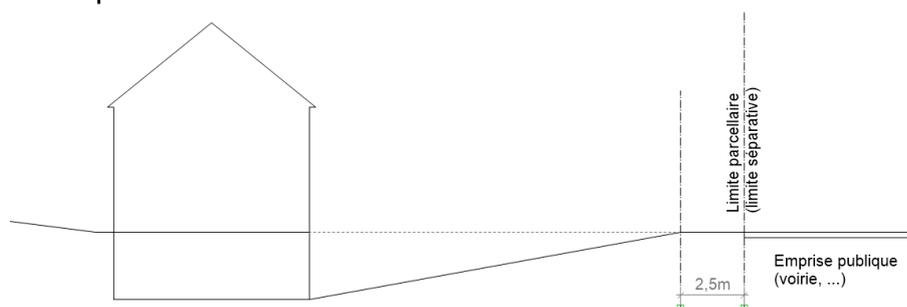
Article AU 3 : accès et voirie

3.1 ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante, 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 celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les sorties de garages en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale d'au moins 2,5 m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.



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

3.2 VOIRIE :

Les voies privées desservant :

- Une habitation : doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie avec un minimum de 3 m de largeur.
- Plusieurs habitations : les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et avoir les mêmes caractéristiques minimum que les voies communales.

Les voies ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3.3 Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, notamment par la réalisation d'une sortie charretière, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'elle empiète sur cette voirie.

3.4 Dans le secteur AUh1, la nouvelle voirie de desserte interne sera connectée :

- Au chemin des Granges.
- A la route de la Clérette, par une liaison privée à accès restreint.

3.5 Dans le secteur AUh2, la nouvelle voirie de desserte interne sera connectée en deux accès au chemin des Granges.

3.6 Dans le secteur AUh3, la nouvelle voirie de desserte interne sera connectée à la route de Bocasse, et éventuellement à la route de la Clérette (si cet accès satisfait aux conditions de sécurité routière).

Article AU 4 : Desserte par les réseaux

4.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

4.2.1 Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public d'assainissement.

4.2.3 Les eaux résiduaires, industrielles ou artisanales seront rejetées au réseau public, lorsqu'il existe, après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif et satisfaisant la réglementation en vigueur.

4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.3.1 POUR TOUS LES PROJETS, SANS DISTINCTION DE SURFACE

Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.

Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4.3.2 POUR LES PROJETS PORTANT SUR UNE PETITE SURFACE (terrain < 3000 m²)

La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2L/s vers un exutoire sera autorisé.

Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50mm ruisselés sur les parties imperméabilisées (soit 5m³ de stockage pour 100m² de surface imperméabilisée).

Le dispositif devra se vidanger entre 24h et 48h.

4.3.3 POUR LES PROJETS PORTANT SUR UNE GRANDE SURFACE (terrain > 3000 m²)

Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie locale centennale la plus défavorable.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. Si la perméabilité des sols n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales d'un évènement centennal doit être assurée par un dispositif de stockage-restitution à l'exutoire, avec un débit régulé à 2L/s/hectare aménagé.

Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviales proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable.

Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et

aux personnes situés en aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'évènement centennal le plus défavorable.

La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'évènement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.

4.4 ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

4.4.1 Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés.

4.4.2 Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés.

Article AU 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

En cas de division foncière, la vérification du respect des dispositions de cet article ne se fera pas à l'échelle de l'unité foncière initiale, mais à celle de chaque terrain ou unité issu de la division :

6.1 Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies nouvelles, ou observer un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies nouvelles.

6.2 Les constructions doivent observer un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies extérieures au secteur.

6.3 Les constructions doivent observer un recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement de la route de la Clérette.

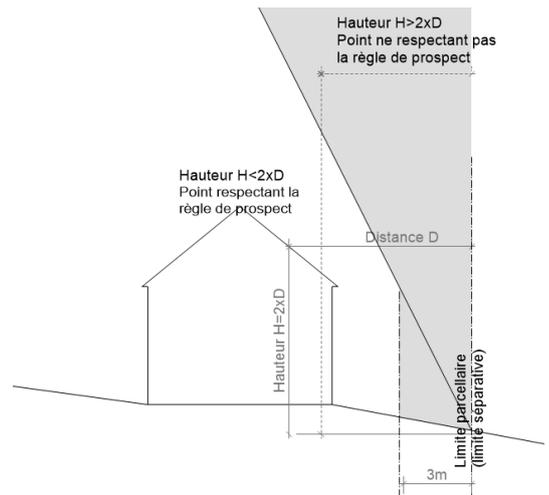
6.4 Les annexes de moins de 40m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, ne comportant pas d'entrée directe sur la voie publique et ne présentant pas un danger pour la circulation, pourront être implantées à l'alignement ou en recul d'au moins 1,5 m de la voie ou de l'emprise publique. Si cette annexe est à usage de garage, le recul ne devra pas être inférieur à 5 m de la limite de voirie.

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

En cas de division foncière, la vérification du respect des dispositions de cet article ne se fera pas à l'échelle de l'unité foncière initiale, mais à celle de chaque terrain ou unité issu de la division :

7.1 Les constructions de plus de 40 m² de surface de plancher doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance de celle-ci au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction et jamais inférieure à 3 m.



7.2 Par rapport aux limites constituées par les espaces boisés classés figurés par un quadrillage sur le plan, les constructions nouvelles doivent être éloignées au minimum de 10 m, lorsque leur surface de plancher dépasse 40 m².

7.3 Les éoliennes devront respecter un recul au moins égal à leur hauteur hors tout.

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

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

Article AU 9 - Emprise au sol

9.1 L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% de la surface de la propriété.

9.2 Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AU 10 - Hauteur des constructions

10.1 La hauteur de toute construction ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus comble aménageable.

10.2 Les constructions existantes présentant déjà une hauteur supérieure pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans leur hauteur actuelle.

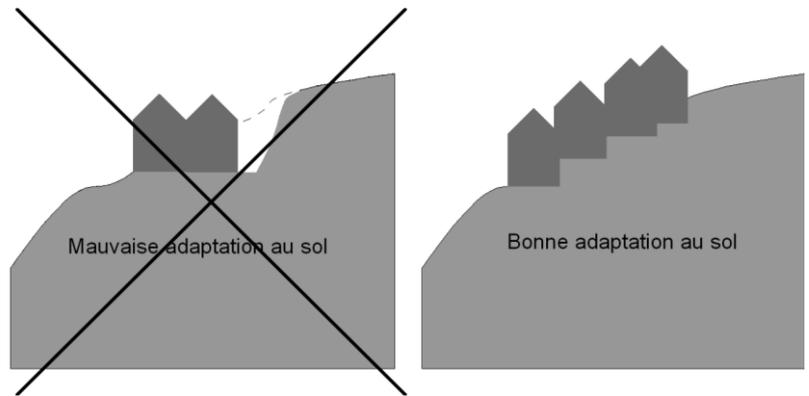
Article AU 11 - Aspect extérieur

GENERALITES

11.1 Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages.

11.2 Pour les terrains plats ou présentant une pente inférieure à 10%, la cote de la dalle inférieure ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du sol naturel mesure au point le plus bas en périphérie de la construction.

Pour les terrains en pente, les constructions devront s'adapter à la topographie du terrain.



11.3 Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou traditionnelle, étrangère à la région
- L'emploi de matériaux d'aspect médiocre
- L'emploi de tous matériaux brillants (qu'ils soient métalliques, plastiques ...) en bardage

11.4 Une attention particulière sera portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales favorisant ainsi leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti : végétalisation adéquate des ouvrages, plantations des abords, berges en pente douce, etc. ...

FACADES

11.5 Les façades des bâtiments devront présenter des teintes en harmonie avec celles des bâtiments cauchois traditionnels.

11.5 Les matériaux et les couleurs seront choisis de telle sorte qu'ils se fondent dans le paysage (clin de bois, essentage d'ardoise, brique rouge, enduit évoquant les teintes des matériaux traditionnels, etc. ...). Les couleurs vives pourront être admises, en petites touches, pour certaines menuiseries ou détails d'architecture, ou pour souligner la volumétrie.

11.6 Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbre sont interdits.

11.7 Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, paraboles ...), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Toutes dispositions doivent être prises pour éviter toute nuisance due au fonctionnement des équipements techniques (pompe à chaleur, éolienne domestique, ...).

TOITURES

11.8 Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

11.9 Les toitures doivent être à deux versants, éventuellement avec croupes ou queues de geai. Leurs pentes devront être supérieures ou égales à 40°, avec débords de 30 cm au minimum (sauf implantation en limite séparative).

11.10 D'autres formes de toitures, notamment les toitures monopentes, cintrées ou en terrasse, sont autorisées pour les constructions présentant une architecture contemporaine de qualité bien intégrée au site.

11.11 Les toitures des extensions en appentis pourront présenter un seul versant de faible pente. Elles devront être couvertes du même matériau que le bâtiment principal.

11.12 Les vérandas, serres, etc. ... peuvent être couvertes avec des matériaux transparents selon de faibles pentes, mais elles devront respecter l'équilibre du volume principal.

11.13 Les annexes de moins de 40m² de surface de plancher, bien dissimulées depuis les voiries publiques, pourront être couvertes selon de faibles pentes, sans exigence de débords de toit.

11.14 Les toitures doivent être couvertes en ardoise ou en tuile de terre cuite ou en matériaux similaires d'aspect et de couleur, au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m². Les toitures en chaume sont autorisées.

11.15 Dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité bien intégrée au site, d'autres matériaux pourront être acceptés (couvertures végétales, zinc, dalles minérales, bitume, etc. ...).

11.16 Les matériaux de couverture d'aspect médiocre (shingle, tôle ondulée, etc. ...) sont interdits, sauf pour les annexes de moins de 40m² de surface de plancher, bien dissimulées depuis les voiries publiques.

CLOTURES

11.17 Des clôtures sur rue peuvent être édifiées sous réserve que le soubassement en matériaux opaques n'excède pas 0,40 m, il peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie constituée d'essence locale (confer liste des végétaux dans les dispositions générales), l'ensemble ne devant pas excéder 2m.

11.18 Des murs de clôtures peuvent être édifiés sur les limites séparatives. Ils doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants. Leur hauteur ne pourra pas excéder 2m. S'ils dépassent 4m de longueur, les murs ne devront pas être revêtus uniquement d'enduit, mais être rythmés par des modénatures en matériaux naturels (harpes, bandeaux...).

11.19 Dans le cas de soutènement de terres, ou de reconstruction à l'identique, les matériaux doivent être d'aspect traditionnel (par exemple silex, grès, brique).

11.20 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation, les clôtures devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux.

11.21 Si les clôtures sont végétales, elles seront constituées de haies vives composées de trois essences locales ou régionales au moins (confer liste des végétaux dans les dispositions générales), excluant le thuya et le laurier palme.

11.22 L'emploi de claustras, canisses, gabion grillagé et autres écrans plastiques est interdit du côté de la voie publique.

Article AU 12 - Stationnement

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

12.2 Des places de stationnement seront notamment exigées à raison d'un minimum de :
■ 2 places par logement.

12.3 Pour les autres constructions et installations le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction des projets.

12.4 Des emplacements pour les deux-roues en nombre suffisant devront être prévus pour toutes les constructions hors ouvrages techniques.

Article AU 13 - Espaces libres et plantations

13.1 Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130 du Code de l'Urbanisme.

13.2 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.3 Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 200m² de terrain.

13.4 Lorsqu'une propriété est composée de plusieurs bâtiments, le projet doit inclure des liaisons végétales entre les différents bâtiments ou annexes afin de créer un équilibre entre les volumes bâtis et les espaces extérieurs.

13.5 Les plantations d'alignements et de haies seront constituées d'espèces locales (confer liste des végétaux dans les dispositions générales). En particulier, le thuya et le laurier palme sont strictement interdits.

13.6 Les plantations d'une hauteur ne dépassant pas 2m (dites de basses tiges) doivent être implantées à une distance minimale de 0,50m de la limite séparative. Toutefois, en cas d'accord entre les voisins, la plantation de haies vives mitoyennes de basses tiges est possible.

Les plantations d'une hauteur destinée à dépasser 2m (dites de hautes tiges) doivent être implantées à une distance minimale de 2m de la limite séparative.

La distance se mesure à partir du milieu du tronc de l'arbre ; La hauteur se mesure à partir du niveau du sol où est planté l'arbre, jusqu'à la pointe.

Article AU 14 - Performances énergétiques et environnementales

14.1. L'implantation et la conception des constructions privilégieront une orientation bioclimatique, avec un captage solaire maximal à travers les vitrages et une protection contre les vents dominants.

14.2. Un soin particulier sera apporté à la performance énergétique de l'enveloppe de la construction (isolation et inertie thermique).

14.3. Enfin, l'emploi des dispositifs utilisant des énergies renouvelables (panneau solaire thermique, chaudière biomasse, géothermie, etc. ...) est privilégié.

Article AU 15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

15.1. Les nouvelles constructions le nécessitant devront être raccordées au réseau de communications numérique.