

ZONE AU : Zone A Urbaniser à court terme

Caractère de la zone :

Il s'agit des zones du POS qui étaient ouvertes à l'urbanisation, mais qui n'ont pas été urbanisées et des nouvelles zones destinées à recevoir de l'urbanisation à vocation d'habitat à court terme.

Une zone AU stricte a été inscrite au plan de zonage du PLU. Celle-ci constitue un héritage du POS (NA) et un espace interstitiel du centre-bourg, à proximité des équipements communaux. N'étant pas desservie par les réseaux et étant fortement impactée par un phénomène de rétention foncière important, aucun règlement n'a été défini pour le moment. Son urbanisation sera effective grâce à une procédure ultérieure de modification du PLU, une fois que la zone sera desservie de façon suffisante par les réseaux.

Deux secteurs ont été identifiés :

- ✓ **Secteurs AUB** (A Urbaniser, extension pavillonnaire du centre-bourg) : il s'agit des terrains nus destinés à être urbanisés à vocation d'habitation. Ces terrains constituent des espaces interstitiels du centre-bourg, ouverts à l'urbanisation dans le but de le densifier et de renforcer sa polarité, ainsi que des secteurs d'extension pavillonnaire du centre-bourg.
- ✓ **Secteur AUC** (A Urbaniser, habitat collectif ou semi-collectif) : il s'agit d'un terrain nu destiné à être urbanisé pour recevoir de l'habitat dense, collectif ou semi-collectif. Ce terrain constitue aujourd'hui un espace interstitiel du centre-bourg, situé à proximité immédiate des équipements communaux, dont l'école.

Les dispositions réglementaires de la zone ont comme objectifs :

- de permettre de nouvelles urbanisations ;
- de garantir la bonne insertion des constructions dans le tissu existant ;
- d'intégrer les problèmes de risques naturels (cavités et ruissellements) ;
- d'éviter tout nouveau mitage de l'espace.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AUB et AUC

Article AU.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans tous les secteurs sont interdits :

AU.1.1. Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, le stationnement de caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) et les résidences mobiles.

AU.1.2. Les constructions à usage agricole, d'entrepôt ou d'industrie sauf celles visées à l'article 2.

AU.1.3. Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.

AU.1.4. Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires à l'urbanisation de la zone, liés aux équipements d'infrastructures, permettant de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ou permettant la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.

AU.1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrière.

AU.1.6. Les zones d'activités.

AU.1.7. Le remblaiement des bassins et fossés.

AU.1.8. La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que les haies, les remblais ou les talus.

AU.1.9. Toutes les nouvelles constructions principales dans les zones de risque liées à un indice de cavité souterraine, représentées sur le règlement graphique.

AU.1.10. Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles mentionnées à l'article 2.

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

Les articles AU.2.1. à AU.2.2. et AU.2.4. à AU.2.7. s'appliquent en dehors des zones de risques liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, représentées sur le règlement graphique.

LES CONSTRUCTIONS

Dans tous les secteurs, sont autorisés :

AU.2.1. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

AU.2.2. Le changement de destination de bâtiments existants, ainsi que leur agrandissement.

AU.2.3. Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise, jointives ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisées sous réserve :

- que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
- de ne pas construire au droit de l'indice ;
- que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

AU.2.4. Les constructions nouvelles à vocation d'habitation, d'annexe, ou d'équipement public et l'extension des constructions existantes.

AU.2.5. Les constructions à vocation de commerce, d'artisanat et de service et les extensions, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat.

AU.2.6. Les constructions relatives aux activités nécessaires à la vie du quartier à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles entraînent pour le voisinage aucune incommodité (bruit, émanation d'odeurs, circulation).

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

LES RECONSTRUCTIONS

Dans tous les secteurs, sont autorisés :

AU.2.7. En dehors des zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, la reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre est autorisée à condition que la vocation de la construction soit admise dans le secteur.

AU.2.8. Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, la reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre et leur extension mesurée sont autorisés, à condition que :

- le sinistre ne soit pas lié à un effondrement du sol ;
- la vocation de la construction soit admise dans le secteur ;
- de ne pas construire au droit de l'indice ou de son rayon d'inconstructibilité;
- la reconstruction et l'extension mesurée devront, dans la mesure du possible, s'éloigner de la source du risque.

Article AU.3. : Accès et voirie

AU.3.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès sur voie publique ou privée.

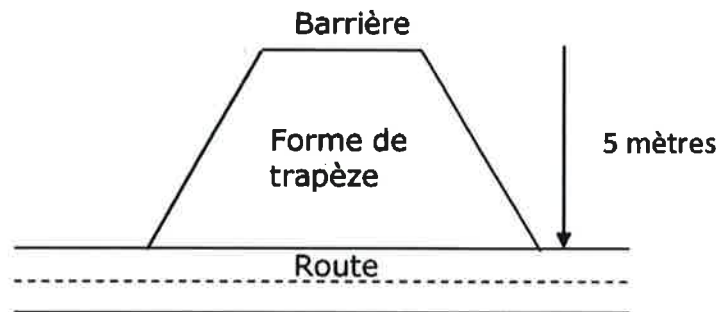
La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

AU.3.2. L'autorisation de construire sera délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

AU.3.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment pour les véhicules de lutte contre les incendies et de protection civile.

AU.3.4. Le long des voiries publiques, le nombre d'accès devra être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers, pour cela il sera conseillé, dès que cela est possible, que le nouvel accès soit jointif à un accès existant.

AU.3.5. Tous les accès devront être traités comme des entrées charretières, d'une profondeur minimum de 5 mètres.



En cas d'accès groupés sur une parcelle, l'accès sur la voie publique aura une dimension adaptée aux nombres d'habitations sur ladite parcelle. Ceci afin d'améliorer la sécurité et de permettre l'effacement des véhicules sur la voie publique, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

AU.3.6. Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe à la voirie, devra être surélevé par rapport au niveau de la voirie.

AU.3.7. L'accès aux secteurs AUB1 et AUC, se fera par une voirie traversante par la parcelle OD460, route de Tendos, et par la parcelle OD173, rue de l'Eglise.

AU.3.8. Les accès au secteur AUB2, se feront par la parcelle OD237 sur le Petit Bosc-Guérard, ainsi que par l'accès existant sur la parcelle OD419.

AU.3.9. L'accès au secteur AUB3, se fera par la parcelle OD481 sur la route du Petit Bosc-Guérard.

AU.3.10. Les accès au secteur AUB4, se feront par la parcelle OC463, route d'Isneauville.

AU.3.11. Les accès au secteur AUB5, se feront par la parcelle OC423, route d'Isneauville.

AU.3.12. Les accès au secteur AUB6, se feront par les parcelles OD420, OD421 ou OD428, rue au Sel.

Article AU.4. : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

AU.4.1. Toute construction nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

AU.4.2. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

AU.4.3. Les eaux pluviales provenant des constructions doivent faire l'objet d'une gestion et d'une maîtrise appropriée sur la parcelle : stockage, réutilisation, infiltration ou autre, permettant leur gestion sur la parcelle même, compatible avec la géologie du sol et du sous-sol et la configuration du terrain, afin de ne pas provoquer de ruissellement supérieur à celui des terrains nus.

Electricité

AU.4.4. Tout raccordement au réseau public de distribution d'électricité devra s'effectuer en souterrain.

Téléphone

AU.4.5. Tout raccordement au réseau public de distribution de téléphone devra s'effectuer en souterrain.

Article AU.5. : Caractéristiques des terrains

AU.5.1. Dans tous les secteurs, en cas de recours à l'assainissement autonome, il est exigé un minimum parcellaire de 1 500 m² pour toutes les constructions à l'exception des annexes.

AU.5.2. Le respect du minimum parcellaire s'applique également en cas de division parcellaire d'une unité foncière si la parcelle n'est pas desservie en assainissement collectif.

Article AU.6. : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

AU.6.1. Le long des emprises publiques, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

AU.6.2. L'article AU.6.1. ne s'applique pas:

- dans les secteurs où les constructions existantes sont construites à l'alignement ou à moins de 5 mètres de celui-ci, les nouvelles constructions pourront s'aligner sur l'existant ou s'implanter à 5 mètres des emprises publiques ;

- aux constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol qui devront être implantées avec un recul minimum de 10 mètres ;
- aux agrandissements à vocation d'habitation qui pourront être implantés à plus ou moins de 5 mètres de recul par rapport aux voies et aux emprises publiques ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantés à plus ou moins de 5 mètres de recul par rapport aux voies et aux emprises publiques ou en limite de celles-ci ;
- au changement de destination des constructions, qui sont implantées en limite d'emprise publique ou à moins de 5 mètres de la limite d'emprise publique.

AU.6.3. Toute nouvelle construction devra être implantée avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux alignements boisés, classés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Article AU.7. : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

AU.7.1. Pour le calcul des reculs des constructions par rapport aux limites séparatives, la hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'au faîte du toit.

AU.7.2. Les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

AU.7.3. L'article AU.7.2. ne s'applique pas :

- aux changements de destination des constructions, qui sont implantées en limites séparatives ou avec un recul pouvant être inférieur ou supérieur à 3 mètres ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront être implantés à plus ou moins de 3 mètres de recul par rapport aux limites séparatives ;
- aux constructions d'annexes de moins de 20m², qui pourront faire l'objet d'une dérogation, et qui pourront être implantées à plus ou moins de 3 mètres de recul par rapport aux limites séparatives.

AU.7.4. Toute nouvelle construction devra être implantée avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux alignements boisés, classés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Article AU.8. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article AU.9. Emprise au sol

AU.9.1. Dans tous les secteurs, l'emprise au sol des annexes de type abris de jardin, ne devra pas dépasser 30 m² sur une unité foncière.

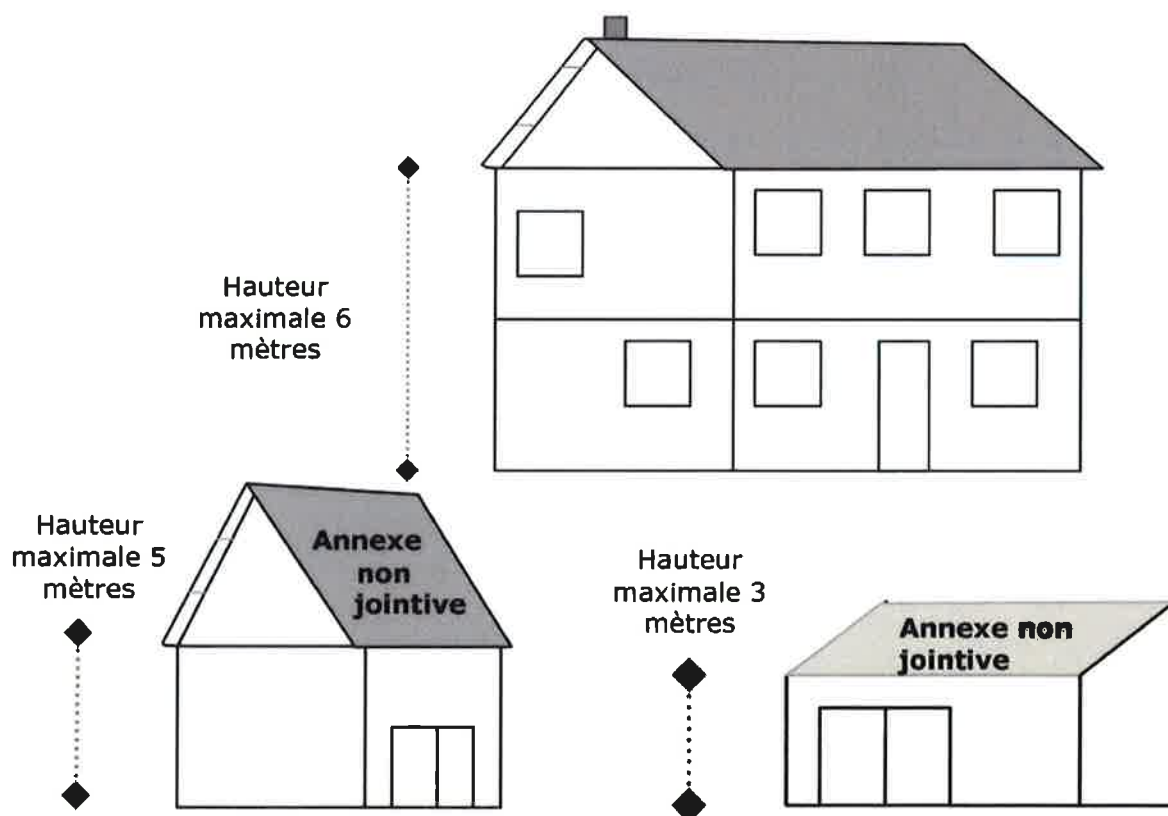
AU.9.2. Dans le secteur AUB, l'emprise au sol des constructions et des annexes sera limitée à 20% de l'unité foncière.

AU.9.3. Dans le secteur AUC, l'emprise au sol des constructions et des annexes sera limitée à 30% de l'unité foncière.

Article AU.10. Hauteur maximum des constructions

AU.10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère, elle ne pourra pas dépasser :

- 6 mètres maximum de hauteur pour les constructions principales ;
- pour les annexes jointives, la hauteur de la construction principale sur laquelle elles sont accolées ;
- 5 mètres maximum de hauteur pour les annexes non jointives ayant au moins deux pentes ;
- 3 mètres maximum de hauteur pour les annexes non jointives monopentes.



AU.10.2. L'article AU.10.1 ne s'applique pas :

- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables tels que les capteurs solaires, qui devront s'insérer de façon harmonieuse à l'environnement immédiat ;

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services ou d'intérêt collectif dont la hauteur sera limitée à 9 mètres.

Article AU.11. Aspect extérieur

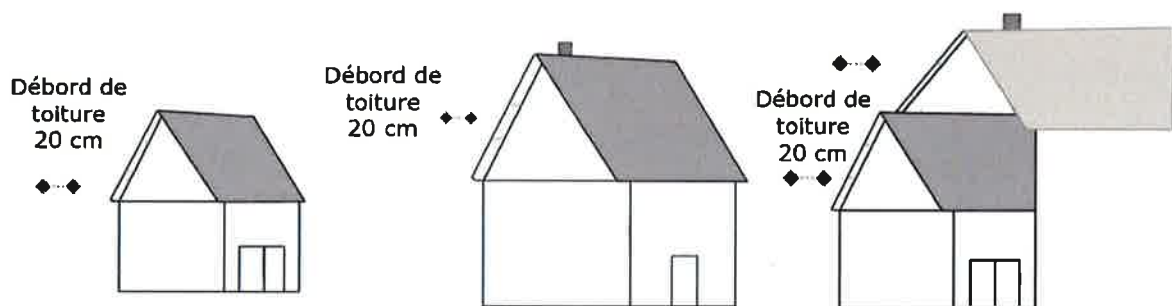
AU.11.1. Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

AU.11.2. L'autorisation de construire pourra être accordée sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en AU.11.1..

AU.11.3. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra prendre en compte les rythmes, les couleurs, les matériaux et les percements de l'environnement immédiat.

AU.11.4. Sur les terrains plats, le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions d'habitation ne devra pas excéder 0.5 mètre au-dessus du sol naturel, avant travaux.

AU.11.5. Toutes les constructions ayant deux ou trois pentes de toiture devront avoir un débord de toiture en pignon et en façade d'au moins 20 cm.



Les toitures

❖ Les types de toitures

Les pentes de toitures des constructions principales :

AU.11.6. Les toitures monopentes et terrasses sont interdites, sauf lorsqu'elles concernent des volumes partiels de constructions ou lorsqu'elles sont une nécessité pour l'emploi de technologies nouvelles, notamment de système d'énergie alternatif.

AU.11.7. Les toitures principales des constructions devront avoir au moins 2 pentes. Chaque pente de toiture devra être d'au moins 35 degrés.

AU.11.8. L'article AU.11.7. ne s'applique pas à des constructions principales architecturalement soignées, qui pourront contenir des modules de toiture surélevés ou sous élevés par rapport à la toiture principale, à condition que ces modules n'aient pas l'apparence d'un bloc unique. Dans ces conditions la pente de toiture de ces modules pourra être inférieure à 35 degrés.

AU.11.9. Les toitures des constructions à vocation d'artisanat, de commerce et de service pourront avoir 1 ou 2 pentes. Chaque pente de toiture sera au moins de 20 degrés.

Les pentes de toitures des annexes jointives :

AU.11.10. Les raccordements entre la construction principale et l'annexe jointive, devront être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.

AU.11.11. Les pentes des annexes jointives devront être en harmonie avec les pentes de la construction principale sur laquelle elles sont accolées. Toutefois, les monopentes peuvent être autorisées sur des volumes partiels.

AU.11.12. L'article AU.11.11. ne s'applique pas pour les annexes jointives ayant une toiture terrasse, qui pourront être autorisées dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction principale sur laquelle elles sont accolées.

AU.11.13. L'article AU.11.11. ne s'applique pas aux appentis de stockage ouverts, accolés aux pignons, de type charreterie, qui pourront être monopentes, dans ce cas la pente sera comprise entre 20 et 30 degrés.

Les pentes de toitures des annexes non jointives :

AU.11.14. Les annexes non jointives ayant au moins deux pentes de toiture sont autorisées :

- dans le cas de co-visibilité avec la construction principale, les pentes devront être en harmonie avec cette dernière ;
- dans le cas de non co-visibilité avec la construction principale, chaque pente de toiture devra être supérieure à 35 degrés.

AU.11.15. Les annexes non jointives monopentes sont autorisées à condition que la pente de toiture soit comprise entre 20 et 30 degrés.

AU.11.16. Les annexes de type abris de jardin sont autorisées :

- la pente de toiture devra avoir au moins 15 degrés pour les abris de jardin de 20 m² et moins ;
- la pente de toiture devra avoir au moins 25 degrés pour les abris de jardin de plus 20 m².

❖ Les matériaux de toitures

Pour les constructions principales :

AU.11.17. Les couleurs des toitures doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

AU.11.18. Les matériaux de toiture devront être exclusivement constitués d'ardoises, d'ardoises fibro-ciment, de shingle, de tuiles, de tuiles béton ou de chaume.

AU.11.19. L'article AU.11.20 ne s'applique pas aux matériaux de type zinc, acier, bois, à condition qu'ils représentent chacun une proportion minimale des matériaux de toiture et dont la couleur soit en harmonie avec la partie principale de la toiture.

AU.11.20. Toutes les tôles en matériaux ondulés et plastiques seront interdites sur les constructions principales.

AU.11.21. Les toitures brillantes ou de couleur vive sont interdites.

Pour les annexes non jointives :

AU.11.22. Les couleurs des toitures doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

AU.11.23. Les toitures brillantes ou de couleur vive sont interdites.

❖ Les façades

AU.11.24. Toutes les façades, murs pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

AU.11.25. Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

AU.11.26. Le choix des teintes se fera dans le respect de l'architecture environnante.

AU.11.27. Les appareils de climatisation et ceux destinés au chauffage, piscines, les prises ou rejets d'air de type "ventouse" et les antennes paraboliques, susceptibles d'être bruyants doivent être insonorisés afin de ne pas générer de nuisances ou gênes pour le voisinage et sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public.

AU.11.28. Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents doivent être revêtues d'enduit ou de peintures, à l'exclusion de couleurs criardes, de blanc et de couleurs vives qui pourront être utilisés en tâches harmonieuses.

AU.11.29. Les couleurs des vérandas devront être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade.

❖ Les clôtures

AU.11.30. Les clôtures pleines et opaques sont interdites. La réalisation de soubassements en matériaux opaques peut être autorisée.

AU.11.31. Les clôtures des parcelles ne pourront excéder 1.5 mètre de hauteur en limite d'emprise publique et 2 mètres en limite séparative. Dans le cas de réalisation de soubassements en matériaux opaques, ceux-ci ne devront pas excéder 0.4 mètre de hauteur.

AU.11.32. Les murs pleins et les palissades sont interdits en limite d'emprise publique. Ils ne pourront pas excéder 2 mètres de hauteur en limites séparatives.

Article AU.12. Stationnement des véhicules

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

AU.12.2. Dans les secteurs AUB, en plus des places couvertes, sont exigées deux places de stationnement par logement sur domaine privé, hors entrée charretière.

AU.12.3. Dans les secteurs AUB, pour les opérations d'aménagement d'ensemble sans entrée charretière, deux places de stationnement par logement sur domaine privé ou public de proximité immédiate sont exigées, en plus des places couvertes.

AU.12.4. Dans le secteur AUC, pour les opérations d'aménagement d'ensemble sans entrée charretière, une place de stationnement par logement sur domaine privé ou public de proximité immédiate sont exigées, en plus d'une place couverte.

AU.12.5. Le stationnement des caravanes est autorisé quand il est prévu dans un abri, dans un hangar ou dans tout autre espace couvert. Celui-ci ne doit pas être visible depuis les espaces publics et les lieux avoisinants.

Article AU.13. Espaces libres et plantations

AU.13.1. Dans les secteurs AUB, les espaces verts des espaces bâtis à vocation d'habitation devront représenter au moins 30% de la superficie de l'unité foncière en cas de recours à l'assainissement collectif. Ils devront exclusivement être constitués en essences locales (une liste est à disposition en mairie) et devront systématiquement intégrer la plantation d'arbres de haute tige à hauteur de 5% de la superficie végétale exigée.

AU.13.2. Dans les secteurs AUB, les espaces verts des espaces bâtis à vocation d'habitation devront représenter au moins 40% de la superficie de l'unité foncière en cas de recours à l'assainissement autonome. Ils devront exclusivement être constitués en essences locales (une liste est à disposition en mairie) et devront systématiquement intégrer la plantation d'arbres de haute tige à hauteur de 5% de la superficie végétale exigée.

AU.13.3. Dans le secteur AUC, les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement, de tout accès et voirie, devront être traités en espaces verts. Ils devront exclusivement être constitués en essences locales (une liste est à disposition en mairie) et devront systématiquement intégrer la plantation d'arbres de haute tige.

AU.13.4. La hauteur des haies arbustives ne devra pas excéder 1.5 mètre en limite d'emprise publique et 2 mètres en limite séparative.

AU.13.5. Les haies devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en mairie.

AU.13.6. Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en essences locales.

AU.13.7. Les haies composées d'essence arbustive ne devront pas dépasser 2 mètres maximum de hauteur.

AU.13.8. Les plantations en alignements et talus repérés sur le document graphique réglementaire sont identifiés et protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, par conséquent tout abattage implique une nouvelle plantation obligatoire d'arbres de même essence, à proximité immédiate de l'arbre abattu.

AU.13.9. Il est interdit de combler les mares recensées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme et en conséquence les débits de fuite de ces mares devront être entretenus et préservés de toute obstruction.

Article AU.14. Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de prescription particulière.