

TITRE III - REGLEMENT DE LA ZONE A URBANISER (AU)

Caractère de la zone

Cette zone à caractère naturel est réservée à une urbanisation future destinée principalement aux habitations et à leurs équipements d'accompagnement. Les constructions à usage d'activité compatibles avec le voisinage peuvent y être admises.

Elle se localise sur deux secteurs (AU1 et AU2) au sud du bourg, à proximité de la route de Morville, à l'arrière et en indentation du bâti existant.

Elle peut être urbanisée dès maintenant sous forme d'opérations s'intégrant dans un schéma d'organisation de l'ensemble de la zone et prévoyant la réalisation des équipements conçus pour l'aménagement de l'ensemble de la zone qui leur sont nécessaires.

Cette zone a fait l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions de toute nature dès lors qu'elles ne sont pas intégrées à une ou des opérations d'habitat groupé ou de lotissement à usage principal d'habitation.
- 1.2 - Les constructions nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- 1.3 - Le stationnement des caravanes à l'exception de celui remplissant les conditions fixées à l'article AU2.3, les terrains de camping et de caravanage.
- 1.4 - Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et d'épaves.
- 1.5 - Les exhaussements et affouillements du sol, à l'exception de ceux liés à la défense incendie, à l'aménagement d'espaces publics, à la construction, à la gestion des eaux pluviales, à l'installation de piscine ainsi que ceux nécessaires au nivellement général des terrains avant construction.
- 1.6 - Les garages collectifs de caravanes de plein air, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés.

Article AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Les opérations à usage principal d'habitation à condition :
- que ses opérations constituent une tranche s'intégrant dans un schéma d'organisation d'ensemble de la zone AU respectant les orientations d'aménagement et de programmation,
 - que leur organisation évite l'enclavement de parcelles en zone AU,
 - que soient réalisés les équipements correspondants au programme et conçus en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone AU.
- 2.2 Les équipements d'accompagnement à ces opérations d'habitat (espaces verts, de loisirs, aires de jeux et de sport, aires de stationnement...) à condition qu'ils soient intégrés aux opérations décrites à l'article précédent.
- 2.3 - Le stationnement de caravanes dès lors qu'il n'est pas visible des voies et de l'espace public.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU3 - Accès et voirie

- 3.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- 3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...
- 3.3 - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers de ces accès.
En particulier, les portails doivent être installés de manière à ce que les véhicules puissent être stationnés sans empiéter sur la chaussée.

Article AU4 - Desserte par les réseaux

- 4.1 - Eau potable
Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.
- 4.2 - Assainissement
- a) Eaux usées :
A défaut de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la configuration du terrain et à la nature du sol.
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales ou collecteurs d'hydraulique agricole est interdite.
- b) Eaux pluviales :
En cas d'existence d'un réseau collectif recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
En l'absence d'un réseau collectif, la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle.

4.3 - Electricité et télécommunications

Toute extension du réseau et tout raccordement d'une installation nouvelle doivent être réalisés en souterrain.

Article AU5 - Superficie minimale des terrains

En l'absence d'un réseau d'assainissement d'eaux usées, la surface minimale de terrain exigée pour toute construction et aménagement nécessitant l'installation d'un dispositif non collectif de traitement des eaux usées domestiques est de 700 m² par logement. Cette surface doit être entièrement comprise à l'intérieur de la zone AU.

Article AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies publiques existantes ou à celui qui lui sera substitué pour les voies à modifier ou à créer.

Article AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

7.2 - Lorsque les constructions ne joignent pas la limite séparative, la distance de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3m.

7.3 - Nonobstant les dispositions des alinéas précédents, une implantation différente des constructions peut être autorisée pour la construction d'ouvrages de faible emprise d'intérêt public.

Article AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article AU9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la surface du terrain.

Article AU10 - Hauteur maximale des constructions

10.1- Les constructions à usage principal d'habitation seront à deux niveaux maximum hors sol plus un niveau de combles (rez-de-chaussée + un étage + combles).

10.2 - La hauteur maximale des annexes à l'habitation est fixée à 3 m à l'égout du toit.

Article AU11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - Dispositions générales

- 11.1.1 Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines. Cette disposition n'exclue pas la possibilité de choix architecturaux affirmés de qualité ou le recours à des matériaux ou à des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.
- 11.1.2 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 et des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
En particulier sont interdits les éléments architecturaux à caractère monumental, présentant des caractéristiques étrangères à la région

11.2 - Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions. Pour les nouvelles habitations, sur les terrains plats et en règle générale, sauf impossibilité technique, le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas excéder +0.20 m au dessus du terrain naturel. Cette hauteur maximale est mesurée à partir d'une moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel relevés aux pieds de la construction. Cet article ne s'applique pas aux extensions.

11.3 - Sous-sol

Les accès au sous sol, y compris aux garages, ne doivent pas être visibles du domaine public.

11.4 - Toitures

- 11.4.1 **Généralités**
La plaque ondulée n'est pas autorisée.
- 11.4.2 **Habitations**
Les matériaux autorisés sont la tuile plate de ton brun rouge et l'ardoise.
- 11.4.3 **Annexes accolées** (autres que vérandas, serres, galeries, piscines couvertes)
Les modes de couverture des annexes accolées sont les mêmes que ceux des bâtiments principaux.
- 11.4.4 **Annexes non accolées** (autres que vérandas serres, galeries, piscines couvertes)
La toiture pourra être réalisée avec des matériaux différents mais présentant une teinte voisine de celle du bâtiment principal.
- 11.4.5 **Ouvertures en toiture**
 - Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle,
 - Les « chiens assis » sont interdits.

- Les châssis de toit seront de préférence implantés sur les versants de toiture non visible depuis le domaine public.
- Les châssis de toit placés sur façade rue doivent être :
 - o implantés en appont d'une lucarne,
 - o encastrés en toiture,
 - o implantés dans le tiers inférieur de la toiture.

- 11.4.6 **Energie renouvelable**

La pose de matériaux liés aux énergies renouvelables est permise sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante.

11.5 - **Façades**

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) devront être enduits.

Les enduits doivent être de nuance claire et de ton beige.

Les bardages seront de teinte naturelle :

- bardages horizontal : à clin traditionnel,
- bardage vertical : à couvre-joint en bois.

11.6 - **Fenêtres et menuiseries**

Les volets seront de type battants à la française soit pleins soit persiennés (à lames arasées). Les teintes vives sont à proscrire pour les menuiseries. Les teintes utilisées pour les fenêtres et volets d'une part et les portes d'autre part devront être en harmonie.

11.7 - **Vérandas, serres, kiosques, galeries, piscines couvertes**

Des matériaux de toitures, de façades et des pentes différents peuvent être autorisés pour ces éléments.

11.8 - **Clôtures**

Les clôtures doivent être simples et sobres. Elles seront de préférence constituées par un grillage doublé d'une haie vive composée d'essences locales.

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) devront être enduits.
- Leur hauteur maximale est limitée :
 - o Sur rue à 1m60,
 - o En limites séparatives à 1m80.
- L'emploi de plaques ciment est interdit sur rue. Sur limites séparatives, une seule plaque peut être admise en soubassement.
- Les portails doivent être simples, le blanc pur est à proscrire.

11.9 - Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées en cas de :

- équipement collectif, public ou privé, nécessitant par sa fonction l'utilisation de matériaux spécifiques,
- impératif technique,
- recours à des matériaux ou à des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Article AU12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et équipement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il doit être proportionné à l'utilisation des locaux et équipement.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle il est exigé deux places de stationnement aménagées sur le terrain concerné.

Pour les constructions à usage d'habitation collective il est exigé deux places de stationnement aménagées sur le terrain concerné par logement.

Article AU13 - Espaces libres - plantations

Les surfaces libres ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

En fond de parcelle, si la clôture est constituée d'un grillage, une haie vive, composée de préférence d'espèces locales, vient doubler la clôture.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article AU14 - Coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation des sols est de 0,4.