



VOCATION DE LA ZONE AU

Extrait du rapport de présentation, chapitre « II. LA JUSTIFICATION DES REGLES ADOPTEES, II.1 AU TRAVERS DU PLAN DE ZONAGE, II.1.4 LES ZONES A URBANISER »

La zone AU correspond à la zone d'extension future du tissu urbain actuellement non équipée destinée principalement à l'habitat et pouvant comporter des commerces et des équipements. Elle est localisée sur trois sites distincts :

- « le Bas des Beaunes »
- « la Piatte » qui est couverte par un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement.
- « Rue de la Grange aux Dîmes » qui fait l'objet d'une orientation spécifique d'aménagement.

« Il s'agit d'une zone permettant l'extension de l'agglomération à long terme, sous forme d'opérations d'ensemble et avec la réalisation des équipements nécessaires.»

La zone AU est en partie couverte par un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement.



II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

a) Sont interdits dans toute la zone :

1. Les constructions à destination d'habitat, ne respectant pas les conditions de l'article AU2.1
2. Les constructions à destination d'activité agricole,
3. Les constructions à destination d'activité industrielle,
4. Les constructions à destination d'activité artisanale, ne respectant pas les conditions de l'article AU2.2
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges.
6. L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping pour l'hébergement touristique, ainsi que le stationnement de caravane isolée.
7. Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction et d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
8. Les installations classées pour la protection de l'environnement.
9. Les constructions à destination de commerce ne respectant pas les conditions de l'article AU2.3
10. Les constructions à destination de bureau, ne respectant pas les conditions de l'article AU2.4
11. Les constructions à destination d'entrepôt ne respectant pas les conditions de l'article UB2.2.
12. Les constructions à destination d'activités d'élevage.

b) Sont interdits dans le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement :

Toutes les constructions et installations d'une superficie supérieure à 10 m² d'emprise au sol.



ARTICLE AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumis à conditions :

1. Les constructions à destination d'habitat à condition qu'elles fassent partie d'un projet d'aménagement d'ensemble sur toute la zone concernée, sous réserve de
 - l'intégration du projet dans le quartier et de la possibilité pour le reste de la zone de s'urbaniser correctement,
 - que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines,
 - que l'aménagement porte sur un ensemble foncier permettant de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte.
2. Les constructions à destination d'activité artisanale, à condition que leur Surface De Plancher n'excède pas 300 m² et qu'elles fassent partie d'un projet d'aménagement d'ensemble sur toute la zone concernée.
3. Les constructions à destination de commerce à condition que leur Surface De Plancher n'excèdent pas 200 m² et qu'elles fassent partie d'un projet d'aménagement d'ensemble sur toute la zone concernée.
4. Les constructions à destination de bureau à condition que leur Surface De Plancher n'excèdent pas 100 m² et qu'elles fassent partie d'un projet d'aménagement d'ensemble sur toute la zone concernée.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE AU3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité.
2. Les voies nouvelles doivent avoir une emprise de 5 mètres minimum et si elles se terminent en impasse, elles devront être configurées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (emprise minimale de l'aire de retournement 18 mx18 m)
3. Les voies nouvelles doivent avoir une largeur d'emprise totale de 6 mètres minimum et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptées à l'opération future (importance, nature, destination).

ARTICLE AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Les constructions à vocation d'habitat, de bureaux, de commerces ou destinées à accueillir et recevoir du public doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.



2. Assainissement :

Les raccordements d'assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du schéma directeur d'assainissement.

2.1. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. Dans le cas contraire, des dispositifs de traitement autonome devront être mis en place sur la parcelle.

3. Autres réseaux :

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions à destination d'habitat doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ou avec un retrait minimum de 5 mètres.



2. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-dessus sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

ARTICLE AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées soit en limite, soit avec un retrait minimum de 3 mètres de toutes les limites séparatives.
2. Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres des limites séparatives jouxtant la zone UB.
3. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations classées nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
4. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-dessus sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

ARTICLE AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU9 : EMPRISE AU SOL

1. L'ensemble des constructions ne doivent pas dépasser une emprise au sol supérieure à 40 % de l'unité foncière.
2. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif.

ARTICLE AU10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur de toutes les constructions ne doit pas dépasser 12 mètres au faitage, mesurée depuis le sol naturel.
2. La hauteur des constructions annexes de moins de 50 m² de doivent pas dépasser 4.5 mètres au point le plus haut, mesurée depuis le sol naturel.
3. Les règles de hauteur édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif.



ARTICLE AU11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé 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.

1. Matériaux extérieurs :

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

2. Volumes des constructions :

Les volumes doivent garder une grande simplicité à l'image des constructions traditionnelles de la BRIE ; les volumes longs peuvent se décrocher dans le sens du pignon; les bâtiments annexes de petit volume doivent être accolés de préférence au volume principal.

3. Toitures :

Les constructions doivent être couvertes d'une toiture à pentes comprises entre 35 ° et 45°, recouvertes d'un matériau ayant l'aspect et la couleur (gamme ocre, brun) de la tuile à l'exception des vérandas et des annexes.

Des pentes plus faibles sont autorisées pour les couvertures des vérandas, des annexes et des locaux accessoires de moins de 50 m².

Pour toutes les constructions et les annexes, les toitures en tôle ondulée sont interdites.

4. Colorations :

La coloration des constructions doit s'harmoniser selon la palette chromatique de référence annexée au présent règlement.

5. Ouvertures :

En façade sur rue, les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de dimensions plus hautes que larges.

Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillies sur l'extérieur.

6. Clôtures :

Les clôtures sur rue implantées à l'alignement des voies doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres et être composées d'un muret maçonné de 1 mètre de hauteur maximale surmonté ou non d'un barreaudage verticale ou d'une haie vive.

ARTICLE AU12 : STATIONNEMENT

1. Principes :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.



Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes et nombres recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes.

2. Normes :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres

et, dans le cas d'un parking, avoir une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements et accès compris.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente ne devra pas excéder 15 %, sauf impossibilité technique notoire.

3. Nombre d'emplacements :

3.1 Pour les constructions à destination d'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'état, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement.

3.2 Pour les constructions à destination d'habitat et de commerce, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50 m² de Surface De Plancher en dehors du volume construit.

3.3 Pour les constructions à destination de bureaux et d'hébergement hôtelier, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 35 m² de Surface De Plancher.

ARTICLE AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Pour les aires de stationnements de plus de 5 places, il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 5 places de stationnement.

2. Dans chaque zone concernée, le projet d'aménagement d'ensemble doit comporter un minimum de 10% d'espace vert planté collectif.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.