

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER (AU)

Caractère de la zone :

Définition (article R. 123-6) : peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas les capacités suffisantes pour desservir les constructions à implanter dans la zone, son ouverture peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Puellemontier possède 2 zones AU à vocation d'habitat qui pourront être directement urbanisées sans passer par une modification ou une révision car les réseaux, présents en périphérie, ont les capacités suffisantes.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone. Dans tous les cas, l'opération devra être compatible avec le document « Orientations d'Aménagement » qui complète le PADD.

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les démolitions de tout bâtiment dans un rayon de 500m autour des monuments historiques sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme,

ARTICLE AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

En ce qui concerne les bâtiments sont interdits :

- Les dancings et discothèques,
- Les constructions et installations à usage agricole,

En ce qui concerne les activités économiques sont interdites :

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions à usage d'artisanat sauf celles visées à l'article 2,

- Les constructions à usage de bureaux sauf activités libérales visées à l'article 2,
- Les Installations Classées pour le Protection de l'Environnement,

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers sont interdits :

- Les parcs d'attractions ouverts pour une durée supérieure à 3 mois,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Les affouillements et exhaussements de sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts d'hydrocarbure et de matières dangereuses,
- Les étangs,
- Les forages, les captages et les prises d'eau autonomes.

En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :

- Les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R.443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les caravanes isolées à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,
- Les habitations légères de loisirs.
- Les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, de terrains inconstructibles et qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec le document « orientations d'aménagement »,

Toutefois plusieurs phases de réalisation sont possibles.

Sont autorisées sous condition :

- Les activités libérales à condition que le local d'activité (cabinet, étude...) soit intégré au bâtiment d'habitation de la personne qui exerce.
- Les constructions à usage de commerce, de bureau, de service, d'artisanat à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

De plus, l'habitation ou le logement de fonction ne pourront pas être vendues séparément de l'entreprise et ne pourront changer d'affectation.

- les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la consommation domestique ou à la chaufferie d'habitations ou nécessaire au stockage du carburant destiné au matériel agricole.

ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.
- les terrains doivent disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules d'une largeur minimale de 4 mètres.

Voirie :

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles devront avoir au minimum 5m d'emprise pour les voies à sens unique et 8 mètres d'emprise pour les voies à double sens.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

Pour toute construction nouvelle, le compteur d'eau devra être implanté en limite d'emprise publique afin d'être directement accessible.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : un dispositif d'assainissement non collectif est obligatoire y compris pour les effluents à caractère professionnel (dont restauration). Le raccordement au réseau communal (ici réseau unitaire) ne sera admis qu'en cas d'impossibilité d'infiltrer les effluents traités sur la parcelle ou de les rejeter au milieu hydraulique superficiel. Ce raccordement ne pourra être en aucun cas obligatoire. Il fera l'objet d'une demande spécifique en mairie.
- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau

d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

Electricité et téléphone :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration et la dissimulation de ces réseaux.

ARTICLE AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement et compte tenu des contraintes liées à la mise en place du système d'assainissement non collectif, la superficie minimale exigée pour la construction d'une habitation est de 600m²

ARTICLE AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques ou observer un recul minimum de 3 mètres.

Le faîtage principal devra être parallèle ou perpendiculaire à la voie principale.

Cet article ne s'applique pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à l'autorisation du maire.

ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait par rapport aux différentes limites.

En cas d'implantation en retrait par rapport à l'une des limites séparatives, la construction devra observer un recul minimum de 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à l'autorisation du maire.

ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur, mesurée depuis le terrain naturel, ne peut excéder un maximum de 10 mètres au faîtage (soit 2 niveaux d'habitation + combles).

Pour les autres constructions, la hauteur, mesurée depuis le terrain naturel, ne peut excéder un maximum de 11 mètres au faîtage.

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Règles générales

Le permis de construire peut 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.

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région (style provençal, chalet).

Les constructions nouvelles seront conçues en harmonie avec la typologie architecturale du secteur ou de la rue.

Cette harmonie sera recherchée :

- Dans le respect du gabarit des volumes environnants,
- Dans le choix des matériaux employés qui, de par leur texture et leur coloration, devront s'harmoniser avec les matériaux traditionnels.

Pour tous travaux concernant le bâti (constructions neuves, ravalement sur bâti ancien, couleurs...), il est vivement recommandé de suivre les fiches proposées par le Service Département de l'Architecture et du Patrimoine (consultables en mairie).

1) Pour les seules constructions à usage d'habitation

COUVERTURE

Les couvertures seront suivant leur caractère réalisés exclusivement avec les matériaux ci-après :

- la tuile de terre cuite,
- la tuile mécanique,
- le zinc, le cuivre ou le plomb pour les terrassons de Mansart à faible pente et autres ouvrages et accessoires de couverture.

Sont interdites les tuiles de couleurs ocre, jaune, rose clair... couleurs étrangères à la région.

Sont interdites pour les couvertures : les bardeaux, tuiles et panneaux en fibro-ciment, les shingles, les tôles ondulées de métal galvanisé ou peint.

Les toitures auront au minimum 2 pans sauf pour les annexes et dépendances (remises, abris de jardin...).

Les toitures auront une pente comprise entre 25° et 35 °.

BAIES –CHASSIS DE TOIT - PANNEAUX SOLAIRES

Les percements éventuels de baies devront respecter l'esprit de la composition de la façade et la proportion des baies existantes.

Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie.

Les panneaux solaires seront, seront installés de préférence côté jardin ou côté cour, non visibles depuis l'espace public si possible. Ils devront être encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie.

Les antennes paraboliques seront installées de préférence côté jardin ou côté cour, non visibles depuis l'espace public ou derrière une cheminée. Elles seront de dimensions modestes et de teinte neutre.

MENUISERIES (portes, fenêtres...)

L'utilisation des briques de verre est interdite en façade visible depuis la rue.

L'aluminium teinte naturelle est interdit pour toute construction.

Les baies et percements des façades pourront être accompagnés d'encadrements. Ils auront l'aspect du matériau local (pierre de taille, brique ou traitement enduit).

CLOTURES ET ELEMENTS DE FERMETURE (portails, portillons, grilles...)

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un muret maçonné surmonté d'un dispositif à claire voie (hauteur maximale de l'ensemble : 1,8m).
- soit d'un grillage (hauteur maximale : 1,8m) doublé ou non de haies vives (essences locales de préférence)

Les éléments de fermetures (portails, portillons...) seront en bois, en métal, en PVC.

Les murs en plaques de béton ou en PVC sont interdits sur la rue principale.

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximale de 2m.

Les murs et éléments de clôtures anciens existants, même s'ils ne respectent pas ces règles, seront conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique si possible.

Les réseaux d'électricité et de gaz seront obligatoirement réalisés en souterrain.

Les coffrets s'ils sont indispensables seront implantés de façon discrète dans les soubassements ou les murs de clôture. Ils pourront être incorporés à des niches fermées par un portillon peint dans la teinte du mur.

2) Pour les constructions autres que les habitations : agricoles, artisanales, commerciales...

Les constructions agricoles, artisanales et les hangars, quelle que soit leur nature, donnant sur la rue ou visibles depuis la rue ne pourront pas être réalisés intégralement en bardage. Dans ce cas, les façades seront en maçonnerie ou feront apparaître une maçonnerie combinée à un bardage bois ou métallique. Pour les couleurs se référer à la fiche du SDAP.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts ou peints tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...

Le traitement des façades des bâtiments doit s'harmoniser avec les murs des constructions voisines.

Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdites. Les bardages en bois ou métalliques seront de couleur sombre : voir fiche couleur fournie par le SDAP 52.

Les couvertures seront réalisées en tuiles ou imitation tuiles (tôle tuile en particulier) de couleur terre cuite.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un muret maçonné surmonté d'un dispositif à claire voie (hauteur maximale de l'ensemble : 2,5m).
- soit d'un grillage (hauteur maximale : 2,5m) doublé ou non de haies vives (essences locales de préférence)

De manière générale :

Les murs et éléments de clôtures anciens existants, même s'ils ne respectent pas ces règles, seront conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique si possible.

Les murs en plaques de béton et les éléments de fermetures en PVC (portail, portillon) sont interdits.

Les réseaux d'électricité et de gaz seront obligatoirement réalisés en souterrain.

Les coffrets s'ils sont indispensables seront implantés de façon discrète dans les soubassements ou les murs de clôture. Ils pourront être incorporés à des niches fermées par un portillon peint dans la teinte du mur.

Enseignes :

Les enseignes devront être accolées au bâtiment dans l'emprise commerciale du rez-de-chaussée.

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Il est exigé 2 places de stationnement par logement en dehors du domaine public.

Au titre de l'article L.421.3 (L. n°2000-1208, 13 déc. 2000), il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout groupe d'habitations ou opération d'aménagement devra réserver à l'ensemble des futurs occupants 10% de la superficie du terrain à des espaces verts communs. Ces espaces pourront être utilisées comme accompagnement des aires de stationnement ou de circulation automobile (exemple : alignement d'arbres, parking paysager...).

Pour les aménagements paysagers des espaces communs, il est vivement conseillé de planter des essences locales (charme, tilleul, arbres fruitiers...).

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

N'est pas réglementé.