

## **ZONE A.U a**

### **CARACTERE DES ZONES A.U a**

La zone A.U a pour objet la création de nouvelles zones d'habitat sous forme d'opérations d'ensembles, permettant un développement harmonieux de l'agglomération, une rationalisation des coûts d'aménagement, et une meilleure économie de l'espace.

### **SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article A.U a 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.**

**Sont interdits :**

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole, industriel, artisanal et commercial.
3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, visés aux articles R. 444-1 à R. 444-4 du code de l'Urbanisme.
4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
5. Le stationnement des caravanes, quelque soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
6. Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § c du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.
7. Le stationnement de caravanes, fourgons, mobil-homes ou tout autre véhicule à usage commercial, quelque soit la durée, sur le domaine privé.
8. les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances (*altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollutions des sols ou de l'air par des poussières et des éléments toxiques,...*).

## **Article A.U a 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES**

### **1. Sont notamment admises :**

Les occupations et utilisations du sol, quelle qu'en soit la nature, sous réserve des conditions énoncées ci-après et à l'exception des interdictions mentionnées à l'article NA2, et notamment les constructions à usage d'habitation, de bureau et de services liées aux habitations, sous réserve des conditions fixées au paragraphe A.U a 2.2.

### **2. occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :**

1. Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 442-2 § C du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.
2. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
3. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 14 du présent règlement.

## **SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A.U a 3 ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

#### **2. Voirie à créer**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements. Elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances, ...

## Article A.U a 4      **DESSERTER PAR LES RESEAUX**

### 1.      **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### 2.      **Assainissement**

#### 2.1.    Eaux usées domestiques

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux **usées autres que domestiques (industrielles, agricoles,...)** dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire. Elle ne sera admise qu'après autorisation du gestionnaire des ouvrages et si les caractéristiques de l'effluent le permettent

**En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur**

#### 2.2.    Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. **En l'absence de réseau dédié, les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées vers le réseau d'assainissement.**

Un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet dans les milieux récepteurs : décantage, déshuilage, dégraissage,... :

- Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m<sup>2</sup> cumulés sur une même unité foncière.
- Lorsque la superficie totale desservie par l'opération est supérieure ou égale à 1 hectare.

### 3.      **Réseaux divers**

*(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)*

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

## Article A.U a 5      **SUPERFICIES MINIMALES DES PARCELLES**

**Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.**

## Article A.U a 6      **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

## **Généralités**

Les constructions (tout ou partie) doivent être implantées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques, en cohérence avec le front bâti environnant
- ou en observant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

L'orientation des nouvelles constructions devra maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été, et leur implantation devra préserver les apports solaires des bâtiments voisins.

## **Dispositions particulières**

Dans le cadre d'un ensemble urbain cohérent et afin de préserver cette cohérence, l'implantation des bâtiments peut être imposée à l'alignement des voies et emprises publiques, et/ou en observant un retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant, une implantation différente pourra être autorisée (moins de 1 mètre) par rapport aux voies et emprises publique afin de conserver le recul existant.

L'implantation des constructions peut être imposée en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière.

Il peut être dérogé à la règle visée ci-dessus lorsqu'une implantation spécifique est imposée pour améliorer la visibilité et la sécurité routière.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.

## **Article A.U a 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

### **Généralités**

Les constructions (tout ou partie) doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- et/ou en observant un retrait minimal de 1 m par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

L'orientation des nouvelles constructions devra maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été, et leur implantation devra préserver les apports solaires des bâtiments voisins.

### **Dispositions particulières**

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article Aua 6.

L'implantation des constructions peut être imposée en recul par rapport aux limites séparatives, lorsque celui-ci est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière. Il peut être dérogé à la règle visée ci-dessus lorsqu'une implantation spécifique est imposée pour améliorer la visibilité et la sécurité routière.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.

**Article A.U a 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation.

**Article A.U a 9 EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**Article A.U a 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 11 m au faitage, excepté pour les constructions édifiées en limites séparatives, qui ne pourront pas excéder 6 m au faitage.

**Article A.U a 11 ASPECT EXTERIEUR- CLOTURES.**

**Généralités**

Intégration paysagère

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Les constructions annexes devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant.

Intégration architecturale

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

Les coffres de volets roulants apparents en débord sont interdits.

La pose de capteurs solaires, de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Architecture contemporaine et bioclimatique

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

**Toitures**

Les toitures doivent être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat.

Les toitures terrasses seront autorisées dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine ou pour des raisons techniques.

Les vérandas sont autorisées si elles présentent une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

## Aménagement des abords des constructions

### Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, alors :

- la clôture végétalisée sera privilégiée ;
- les autres clôtures (grillage, bois, grille, etc...) seront discrètes et intégrées dans une haie vive d'essences locales.

Les murs en moellons existants doivent être conservés dans la mesure où ils n'entravent pas la construction ni l'accès à la propriété.

A proximité immédiate des carrefours et de tout autre lieu pouvant présenter un danger pour la circulation des personnes et des véhicules, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité et de visibilité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

### Hauteurs

La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

☞ A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures peuvent être constituées :

- D'un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1.60 m.
- De haies vives composées d'essences locales variées,
- D'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.

En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés, sauf à proximité immédiate des carrefours dès lors que cela gêne la visibilité.

☞ En limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées :

- D'un mur plein d'une hauteur maximale de 2.00 m,
- De haies vives composées d'essences locales variées,
- D'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.
- De panneaux bois d'une hauteur maximale de 2.00 m,
- D'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 2.00 m.

### Aspects

Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

## Article A.U a 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Logements sociaux

Il n'est pas fixé de règles particulières.

2. Habitations collectives, y compris changement d'affectation (hors logements sociaux) :

- 1 place par logement  $\leq 40 \text{ m}^2$ ,
- 2 places par logement  $> 40 \text{ m}^2$ .

3. Constructions à usage d'habitation individuelle, y compris changement d'affectation :

Une place de stationnement par tranche de  $60 \text{ m}^2$  de construction hors oeuvre nette, avec au minimum 1 place par logement.

4. Constructions à usage de bureau :

Une place de stationnement par  $40 \text{ m}^2$  de S.H.O.N.

5. Constructions à usage commercial:

Une surface de stationnement par  $20 \text{ m}^2$  de surface de vente, au delà de  $150 \text{ m}^2$ .

6. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de  $300 \text{ m}$ . de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

## **Article A.U a 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers. Les haies repérées au plan de zonage sont protégées au titre de l'article L-123.1 7ème alinéa du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Pour les groupes d'habitation et les lotissements, il sera exigé l'aménagement d'un espace vert commun hors voirie et stationnements ayant une superficie d'au moins 15% de la superficie totale de l'opération, dont les 3/4 d'un seul tenant.

**Il est exigé au moins un arbre de haute tige pour  $120 \text{ m}^2$  d'espaces libres.**

### **SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article A.U a 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règles particulières.